



**VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA**

**EKONOMICKÁ FAKULTA**

**KATEDRA ÚČETNICTVÍ**

**Daň z nemovitostí v České republice a ve Slovenské republice**

**Property Tax in the Czech Republic and Slovak Republic**

**Student: Kateřina Grebeníčková**

**Vedoucí bakalářské práce: prof. Ing. Jan Široký, CSc.**

**Ostrava 2013**

VŠB - Technická univerzita Ostrava  
Ekonomická fakulta  
Katedra účetnictví

## Zadání bakalářské práce

Student: **Kateřina Grebeníčková**  
Studijní program: B6208 Ekonomika a management  
Studijní obor: 6202R049 Účetnictví a daně  
Specializace: 00 Účetnictví a daně  
Téma: **Daň z nemovitostí v České republice a ve Slovenské republice**  
**Property Tax in the Czech Republic and Slovak Republic**

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
  2. Vymezení základních pojmů
  3. Analýza daně z nemovitostí v České republice
  4. Analýza daně z nemovitostí ve Slovenské republice
  5. Komparace daně z nemovitostí
  6. Závěr
- Seznam použité literatury  
Seznam zkratk  
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce  
Seznam příloh  
Přílohy

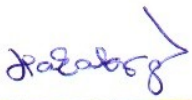
Seznam doporučené odborné literatury:

BOEIJEN-OSTASZEWSKA, Ola a Marnix SCHELLEKENS, eds. *European Tax Handbook* 2012. Amsterdam: IBFD, 2012. 974 s. ISBN 978-90-8722-134-8.  
SCHULTZOVÁ, Anna a kol. *Daňovníctvo. Daňová teória a politika I.* Bratislava: Iura Edition, 2011. 260 s. ISBN 978-80-8078-407-2.  
VANČUROVÁ, Alena a Lenka LÁCHOVÁ. *Daňový systém ČR 2012*. 11. vyd. Praha: 1. VOX, 2012. 372 s. ISBN 978-80-87480-05-2.


Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **prof. Ing. Jan Široký, CSc.**

Datum zadání: 23.11.2012  
Datum odevzdání: 10.05.2013

  
Ing. Jana Hakalová, Ph.D.  
vedoucí katedry



  
prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová  
děkanka fakulty

Prohlašuji, že jsem celou práci vypracovala samostatně s výjimkou příloh, které jsou formuláři daňového přiznání.

Datum odevzdání: 10. 5. 2013

Kateřina Grebeníčková

podpis

# Obsah

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Úvod .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>Vymezení základních pojmů .....</b>                   | <b>7</b>  |
| 2.1      | Daně a vlastnosti daní.....                              | 7         |
| 2.2      | Funkce daní .....  | 8         |
| 2.3      | Třídění daní.....  | 9         |
| 2.3.1    | Třídění daní podle způsobu uložení.....                  | 9         |
| 2.3.2    | Třídění daní podle objektu.....                          | 9         |
| 2.3.3    | Třídění daní podle vztahu k poplatníkovi.....            | 9         |
| 2.3.4    | Třídění daní podle dopadu (progrese).....                | 10        |
| 2.3.5    | Třídění daní podle vztahu sazby k základu .....          | 10        |
| 2.3.6    | Třídění daní podle daňového určení .....                 | 11        |
| 2.3.7    | Třídění daní podle OECD.....                             | 11        |
| 2.4      | Daňový systém.....                                       | 12        |
| 2.4.1    | Daňový systém České republiky .....                      | 12        |
| 2.4.2    | Daňový systém Slovenské republiky .....                  | 13        |
| 2.5      | Konstrukční prvky daně z nemovitostí .....               | 14        |
| 2.5.1    | Předmět daně z nemovitostí.....                          | 14        |
| 2.5.2    | Osvobození od daně .....                                 | 15        |
| 2.5.3    | Daňový subjekt.....                                      | 16        |
| 2.5.4    | Základ daně.....   | 16        |
| 2.5.5    | Sazba daně .....   | 17        |
| 2.5.6    | Zdaňovací období.....                                    | 17        |
| 2.6      | Dílčí závěr.....   | 17        |
| <b>3</b> | <b>Analýza daně z nemovitostí v České republice.....</b> | <b>18</b> |
| 3.1      | Daň z nemovitostí.....                                   | 18        |
| 3.1.1    | Daň z pozemků rok 1993 .....                             | 18        |
| 3.1.2    | Daň z pozemků rok 2012 .....                             | 21        |
| 3.1.3    | Daň ze staveb rok 1993 .....                             | 24        |
| 3.1.4    | Daň ze staveb rok 2012 .....                             | 26        |
| 3.1.5    | Společná ustanovení .....                                | 29        |
| 3.2      | Dílčí závěr.....   | 32        |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>4</b>   | <b>Analýza daně z nemovitostí ve Slovenské republice .....</b>                               | <b>33</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Daň z nemovitostí rok 1993 (Daň z nehnuteľností) .....</b>                                | <b>33</b> |
| <b>4.2</b> | <b>Daň z nemovitostí rok 2012 (Daň z nehnuteľností) .....</b>                                | <b>33</b> |
| 4.2.1      | Daň z pozemků (daň z pozemkov).....  | 33        |
| 4.2.2      | Daň ze staveb (Daň zo stavieb) .....   | 35        |
| 4.2.3      | Daň z bytů (Daň z bytov).....  | 37        |
| 4.2.4      | Společné ustanovení (Spoločné ustanovenia).....  | 37        |
| <b>4.3</b> | <b>Dílčí závěr.....</b>  | <b>41</b> |
| <b>5</b>   | <b>Komparace daně z nemovitostí.....</b>   | <b>42</b> |
| <b>5.1</b> | <b>Srovnání konstrukčních prvků daně z nemovitostí v České republice a na Slovensku.....</b> | <b>42</b> |
| <b>5.2</b> | <b>Vývoj zákona o dani z nemovitostí v České republice a na Slovensku .....</b>              | <b>44</b> |
| 5.2.1      | Změny zákona o dani z nemovitostí v České republice v letech 2008 – 2012 .....               | 44        |
| 5.2.2      | Změny zákona o dani z nemovitostí na Slovensku v letech 2008 – 2012 .....                    | 47        |
| <b>5.3</b> | <b>Velikost daně z nemovitostí na vybraném příkladu.....</b>                                 | <b>48</b> |
| <b>5.4</b> | <b>Dílčí závěr.....</b>  | <b>52</b> |
| <b>6</b>   | <b>Závěr .....</b>   | <b>53</b> |
|            | <b>Seznam použité literatury .....</b>   | <b>55</b> |
|            | <b>Seznam zkratk .....</b>   | <b>57</b> |
|            | <b>Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce</b>  |           |
|            | <b>Seznam příloh</b>   |           |
|            | <b>Přílohy</b>   |           |

# 1 Úvod

Daně člověka doprovází na každém kroku po celý život. Od narození ve formě úlev na dani pro rodiče, když tyto úlevy skončí, je nám zdaňován vlastní příjem z vykonané práce. Tento příjem nám slouží k zaplacení každodenních potřeb (potraviny, kosmetika, pohonné hmoty, případně cigarety a alkohol) nebo vyšších potřeb (nákup automobilu apod.), za které opět platíme daň, která je obsažena v ceně těchto potřeb. Pokud se rozhodneme koupit si vlastní pozemek, byt či dům, platíme každý rok daň z nemovitostí. Nakonec člověka daň i přežije ve formě daně dědické.

Historie daní je velmi dlouhá. Vznik daní je spojen se vznikem státu a rozvojem státních útvarů. Daně tedy vznikly ještě před vznikem peněz. V minulosti byly daně vybírány v naturální formě, byly dobrovolné a zpočátku tvořily podpůrný a doplňkový zdroj příjmů. Mezi velmi starou daň patří také daň z nemovitostí. Daně se stále vyvíjejí a výrazně se mění. V dnešní době jsou daně vybírány ve formě peněžní, jsou povinné a tvoří rozhodující příjem do veřejného rozpočtu. Větší část daní jde do státního rozpočtu, menší část do rozpočtu krajů, měst a obcí. Pro státní rozpočet jsou významným zdrojem příjmů nepřímé daně (DPH a spotřební daně), dalším významným zdrojem příjmů pro stát je příjem z daní z příjmu (převážně z příjmu právnických osob). Daně jsou ve všech zemích nejdiskutovanějším a poměrně bolestivým tématem, a to nejen politiků. Jelikož zvyšováním daní dochází k většímu naplňování veřejných rozpočtů, avšak snižování daní vede k hledání jiných příjmů do státního rozpočtu nebo k omezení stávajících výdajů. V oblasti daní je neustále co zlepšovat.

Daňové systémy České republiky a Slovenské republiky jsou skoro stejné a jsou podobné systémům většiny vyspělých zemí, zejména evropských. Česká republika ve svém konvergenčním programu z roku 2012 uvedla, že prioritou hospodářské politiky pro následující období je konsolidace veřejných rozpočtů zaměřená nejenom na snížení deficitů vládního sektoru, ale i na zlepšení strukturálních parametrů, jako je kvalita veřejných financí, podpora podnikatelského prostředí, snížení byrokracie, boj s korupcí a posílení prorůstových atributů české ekonomiky. Prioritou Slovenské vlády je udržení efektivního, jednoduchého a neutrálního daňového systému. Hospodářská politika vlády Slovenské republiky je založena na principech ekonomické svobody, konkurence a rovnosti šancí, ale i na takové solidaritě, která nevede k závislosti a zneužívání, ale je postavená na adresné a účinné pomoci těm, kteří jsou objektivně znevýhodněni a nemohou si pomoci sami.

Předmětem této bakalářské práce je daň z nemovitostí v České republice a ve Slovenské republice. V druhé kapitole vymezíme základní pojmy týkající se daní, popíšeme funkce daní a jejich třídění, krátce popíšeme daňové systémy obou zemí a hlavně vysvětlíme konstrukční prvky daně z nemovitostí. V třetí kapitole se budeme věnovat dani z nemovitostí v České republice, kde popíšeme zákon č. 338/1992 Sb, o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů a také porovnáme znění tohoto zákona v letech 1993 a 2012. Ve čtvrté kapitole popíšeme daň z nemovitostí na Slovensku podle zákona č. 582/2004 Z.z., o místních daních a místních poplatcích za komunální odpady a drobné stavební odpady. V páté kapitole srovnáme daň z nemovitostí v České republice a ve Slovenské republice, popíšeme vývoj zákonů o dani z nemovitostí v letech 2008 – 2012 a na vybraných příkladech srovnáme výši daně z nemovitostí. Slovenskou republiku jsme si ke srovnání vybrali, abychom ukázali, jak se po rozdělení republik vyvíjela daň z nemovitostí v těchto dvou státech.

Cílem práce je komparace daně z nemovitostí v České republice a na Slovensku a navrhnout změny v dani z nemovitostí. Cílem práce není správa daně z nemovitostí a celkové výnosy daně z nemovitostí do rozpočtu obcí. Bakalářská práce vychází z legislativy účinné k 1. 1. 2012. Při zpracování bakalářské práce byly použity metody popisu, analýzy a komparace.



## 2 Vymezení základních pojmů

Ve druhé části této bakalářské práce vysvětlujeme základní pojmy daňové teorie a politiky. Vymezuje definici daně, její vlastnosti, funkce, význam a členění daní.

### 2.1 Daně a vlastnosti daní

Jak uvádí Kubátová (2000, str. 13) „*Daň je definována jako povinná, nenávratná, zákonem určená platba do veřejného rozpočtu. Je to platba neúčelová a neekvivalentní. Daň se pravidelně opakuje v časových intervalech, nebo je nepravidelná a platí se za určitých okolností.*“

*Neúčelovost* daně znamená, že daň nebude použita na konkrétní potřebu, ale bude součástí celkových příjmů veřejného rozpočtu, který financuje různé veřejné potřeby.

*Neekvivalentnost* daně znamená, že poplatník za ni nedostane žádnou protihodnotu.

Mezi daňové příjmy z ekonomického hlediska patří i **cla**, neboť jejich stejnou vlastností je neúčelová platba do státního rozpočtu, která se platí při přechodu zboží nebo služby přes státní hranici.

Daň se nesmí zaměňovat s pojmem **poplatek**, což je peněžní ekvivalent za služby poskytnuté veřejným sektorem, který je účelový, dobrovolný, nepravidelný a nenávratný, a poplatník za něj dostává nějakou konkrétní protihodnotu.

Existují však **místní poplatky**, které jsou odváděny do rozpočtů obcí (např. poplatek za psa, poplatek z prodeje alkoholických nápojů), ale nejsou v pravém slova smyslu poplatky, jelikož mají vlastnosti místních daní.

Jak uvádí Kubátová (2000), jasná hranice mezi daní a poplatkem v praxi neexistuje. V některých případech má platba charakter částečně daňový a částečně nedaňový.

Nejednoznačnost je také u příspěvků na sociální a zdravotní pojištění, jelikož nesplňují přesné podmínky pro zařazení do kategorie daní, avšak mají některé vlastnosti, kterými se přibližují daním. Jednou z vlastností je povinnost jejich placení, přičemž výše tohoto příspěvku je určena převážně výši důchodu, z kterého se platí, podobně jako je tomu u daně. Další vlastností je povinnost placení, která je dána zákonem. Také lidé - poplatníci mají tendenci pohlížet na tyto poplatky jako na daň, převážně kvůli vlastnosti povinnosti jejich placení. Organizace pro ekonomickou spolupráci a rozvoj dokonce příspěvek na sociální zabezpečení řadí mezi daně.

V klasifikaci OECD, v bilanci příjmů a výdajů státního rozpočtu České republiky a v legislativní úpravě daní a poplatků v České republice, se v důsledku prolínání daňových a nedaňových vlastností u veřejných plateb můžeme setkat s různým tříděním těchto plateb na daňové a nedaňové (Kubátová, 2000).

## 2.2 Funkce daní

Jak uvádí Kubátová (2010), v moderní ekonomické teorii vyplývá funkce daní z existence veřejného sektoru. Stejně funkce, jako má veřejný sektor, plní i daně.

Jsou to:

- funkce alokační,
- funkce redistribuční,
- funkce stabilizační.

*Funkce alokační* – je uplatňována při tržním selhání, tedy tehdy, kdy trh projevuje neefektivnost v alokaci zdrojů. Existence veřejných statků, statků pod ochranou, externalit a nedokonalá konkurence jsou uváděny jako příčiny tržního selhání.

*Funkce redistribuční* – tato funkce je důležitá proto, jelikož lidé rozdělení důchodů a bohatství nepovažují za spravedlivé. Jejím úkolem je přesunout část důchodů a bohatství směrem k chudším jedincům od těch bohatších, a to například progresivní daní z příjmů nebo formou slev na dani.

*Funkce stabilizační* – má za úkol zmírnit cyklické výkyvy v ekonomice v rámci zájmu zajištění dostatečné zaměstnanosti a cenové stability. Názory na tuto funkci fiskální politiky jsou sporné, někteří dokonce tvrdí, že právě snaha po stabilizaci vyvolává nestabilitu. Avšak fiskální systém je schopen ovlivňovat agregátní národohospodářské ukazatele.

Kubátová (2010) také uvádí funkci fiskální, která však nemá stejné postavení jako funkce alokační, redistribuční a stabilizační.

*Funkce fiskální* – jedná se o získávání finančních prostředků do veřejného rozpočtu, kterými jsou pak hrazeny veřejné výdaje. Tato funkce je obsažena ve všech třech výše zmiňovaných funkcích. U funkce alokační se jedná o získání prostředků na financování oblastí podceněných trhem. Při plnění funkce redistribuční se získávají finance od bohatých pro chudé. U stabilizační funkce se jedná o regulaci vlády, která se týká výše daňových příjmů podle hospodářského cyklu.

## 2.3 Třídění daní

Daně lze třídit podle celé řady kritérií. Následující podkapitoly se zaměřují na třídění daní podle několika nejpoužívanějších kritérií.

### 2.3.1 Třídění daní podle způsobu uložení

Jedná se o nejčastější a jedno z nejzákladnějších rozlišení daní, a to na **daně přímé a nepřímé**.

*Daně přímé* jsou placeny poplatníkem na úkor jeho důchodu a nelze je převést na jiný subjekt. Jde například o daně důchodové a majetkové. Subjektem je zde poplatník.

*Daně nepřímé* nejsou placeny přímo poplatníkem z jeho důchodu, ale daň je přenesena na jiný subjekt. Jedná se například o daně ze spotřeby a obrátů, daň z přidané hodnoty a také cla. Subjektem je zde plátce.

### 2.3.2 Třídění daní podle objektu

Zde třídíme daně podle objektu, k němuž se vztahují.

Hlavními jsou daně:

- z důchodu (příjmů),
- ze spotřeby,
- z majetku.<sup>1</sup>

Podle objektu se daně třídí i v daňových zákonech (např. zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů).

### 2.3.3 Třídění daní podle vztahu k poplatníkovi

Jedná se o třídění daní podle vztahu k platební schopnosti poplatníka. U tohoto třídění rozlišujeme daně na:

- osobní,
- in rem (latinsky „in rem“ = „na věc“).<sup>2</sup>

*Osobní daně* – jsou adresné a váží se ke konkrétnímu poplatníkovi - zohledňují jeho platební schopnost. Příkladem jsou osobní důchodové daně.

---

<sup>1</sup> Výklad pojmů podle Kubátové, kapitola 3.2.

<sup>2</sup> Výklad pojmů podle Kubátové, kapitola 3.3.

*In rem daně* – jsou opakem osobních daní, protože se neváží na platební schopnost konkrétního poplatníka. Příkladem jsou daně spotřební, majetkové, z přidané hodnoty, výnosové a důchodové daně placené společnostmi.

### 2.3.4 Třídění daní podle dopadu (progrese)

V souvislosti s požadavkem spravedlnosti je toto třídění užitečné vědět pro posouzení spravedlnosti zdanění. Rozdělujeme zde daně podle toho, jak se mění daňové zatížení s růstem důchodu poplatníka. A to na:

- proporcionální,
- progresivní,
- regresivní.<sup>3</sup>

*Proporcionální daň* – s rostoucím důchodem poplatníka zůstává daň neměnná.

*Progresivní daň* – s rostoucím důchodem poplatníka roste také daň.

*Regresivní daň* – s rostoucím důchodem poplatníka daň klesá.

Progresivní daní je daň důchodová. U ostatních daní, u nichž je daňový základ odlišný od důchodu poplatníka, je situace složitější. Takovouto daní je například nepřímá daň, která je placena současně s cenou výrobků a služeb, tudíž záleží na spotřebě výrobků a služeb. Takto dochází k tomu, že lidé s nižším příjmem platí vyšší nepřímou daň, protože tito lidé většinu svého důchodu spotřebují a méně ušetří. Daň regresivní je tedy u mnoha výrobků základní potřeby.

### 2.3.5 Třídění daní podle vztahu sazby k základu

Zde dělíme daně podle vztahu mezi velikostí daně a velikostí daňového základu, na daně:

- specifické neboli jednotkové,
- ad valorem (latinsky „ad valorem“ = „k hodnotě“),
- stanovené bez vztahu ke zdaňovanému základu.<sup>4</sup>

*Daně specifické* – jak uvádí Kubátová (2010), jsou stanoveny podle množství jednotek daňového základu nebo množství jednotek užitečné vlastnosti v daňovém základu. Patří zde spotřební daně, daň pozemková a domovní. Tyto daně jsou však vládou opakovaně zvyšovány, neboť v období inflace zůstávají stejné, ale cena výrobků nebo pozemků roste a podíl daně se tak zmenšuje.

---

<sup>3</sup> Výklad pojmů podle Kubátové, kapitola 3.4.

<sup>4</sup> Výklad pojmů podle Kubátové, kapitola 3.5.

*Daně ad valorem* – rozhodující u těchto daní je cena zdaňovaného základu. Zde se řadí daň z přidané hodnoty nebo obrátová daň, můžeme zde zařadit také daň důchodovou nebo výnosovou vzhledem k tomu, že se jejich výše určuje jako procento ze základu daně v peněžních jednotkách. Přesto, že u těchto daní jejich podíl v ceně výrobků je stále stejný, s inflací rostou.

*Daně stanovené bez vztahu ke zdaňovanému základu* – jsou daně paušální a daň z hlavy.

### **2.3.6 Třídění daní podle daňového určení**

Zde daně klasifikujeme podle rozpočtu, do kterého plynou, a to takto:

- nadstátní (placené do rozpočtu Evropské unie),
- státní (ve federálních státech daně federální),
- vyšších územněsprávních celků (v ČR jsou to daně krajů),
- municipální (u nás jde především o daň z nemovitostí).<sup>5</sup>

Za zmínku také stojí svým zvláštním postavením tzv. *svěřené daně*. Jsou to daně celostátně platné, které plynou do rozpočtů nižších úrovní. U nás do těchto daní patří daně z příjmů, DPH a další, které plynou krajům a obcím.

Zvláštní zákon o daňovém určení v ČR vymezuje, kam se jednotlivé daně platí.

### **2.3.7 Třídění daní podle OECD**

OECD klasifikuje daně do šesti hlavních skupin takto:

- 1000 Daně z důchodů, zisků a kapitálových výnosů,
- 2000 Příspěvky na sociální zabezpečení,
- 3000 Daně z mezd a pracovních sil,
- 4000 Daně majetkové,
- 5000 Daně ze zboží a služeb,
- 6000 Ostatní daně.

Tato klasifikace daní se používá pro srovnání s jinými státy.

---

<sup>5</sup> Výklad pojmů podle Kubátové, kapitola 3.6.

## 2.4 Daňový systém

Daňový systém je souhrn všech daní, které se vybírají na daném státním území. Národní ekonomiky používají k naplnění veřejných rozpočtů několik menších daní, které mají mezi sebou různé vazby.

Požadavky kladené na daně i na dobrý daňový systém:

- daňová spravedlnost,
- daňová efektivnost,
- právní perfektnost,
- jednoduchost a srozumitelnost,
- správné ovlivňování chování ekonomických subjektů.

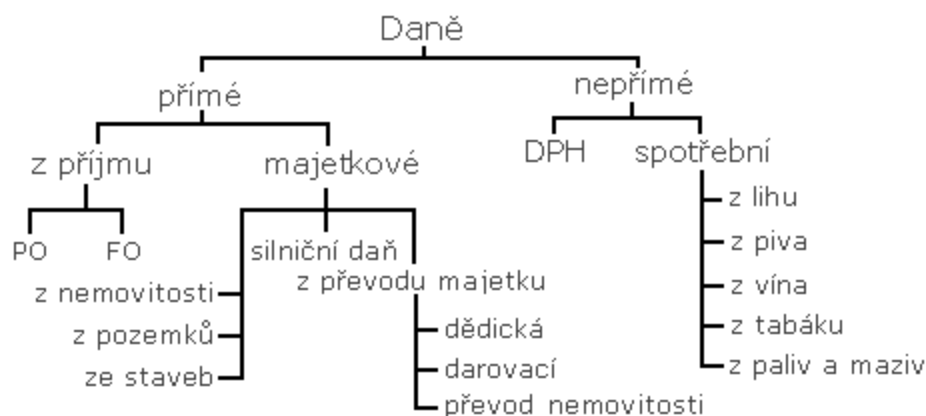
### 2.4.1 Daňový systém České republiky

Na obrázku 2.1 je přehled daní, které se používají v daňovém systému České republiky. Každá daň má své přednosti i slabiny. Daně dělíme do dvou skupin na přímé a nepřímé.

**Přímé daně** jsou adresné, vypočtou se tedy z předmětu daně poplatníka. Vyhovují požadavku daňové spravedlnosti, neboť se co nejlépe přizpůsobují platební schopnosti poplatníka. Mezi tyto daně patří důchodové daně neboli daně z příjmů fyzických a právnických osob, a daně majetkové, mezi které patří také daň z nemovitostí.

**Nepřímé daně** nejsou placeny přímo poplatníkem, ale jsou vybírány a odváděny jinou osobou, která často není známá, ale nese daňové břemeno. Nejsou adresné, neboť jejich objektem je spotřeba. Rozdělují se na všeobecné, kde patří DPH, a na selektivní, kde patří spotřební daně.

Mezi přímé a nepřímé daně nemůžeme zařadit ostatní daňové příjmy, kde můžeme zařadit např. **pojistné na sociální pojištění**, které má mezi daněmi specifické postavení, jelikož také plyne do veřejného rozpočtu nebo státních fondů a splňuje atributy daně.



Obr. 2.1 Daňový systém ČR<sup>6</sup>

## 2.4.2 Daňový systém Slovenské republiky

Daňový systém Slovenské republiky, který je znázorněn v tab. 2.1., je velmi podobný daňovému systému České republiky.

| Priame dane   | Nepriame dane   |
|---|---|
| <b>1. Príjmové dane (dôchodkové)</b><br>a) daň z príjmov fyzickej osoby<br>b) daň z príjmov právnickej osoby<br>(od 1.1.2011 sa zaviedla daň z emisných kvót)<br><br><b>2. Majetkové dane (miestne)</b><br>a) daň z nehnuteľností<br>b) daň za psa<br>c) daň za užívanie verejného priestranstva<br>d) daň za ubytovanie<br>e) daň za predajné automaty<br>f) daň za nevýherné hracie prístroje<br>g) daň za vjazd a zotrvanie motorového vozidla v historickej časti mesta<br>h) daň za jadrové zariadenie<br>i) daň z motorových vozidiel<br>j) poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady | <b>1. Daň z pridanej hodnoty</b><br><br><b>2. Spotrebné dane</b><br>- z vína<br>- z piva<br>- z liehu<br>- z tabakových výrobkov<br>- z minerálneho oleja<br>- z elektriny, uhlia a zemného plynu |

Tab. 2.1. - Daňová soustava SR<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Zdroj: [http://ekonomie.topsid.com/index.php?war=danova\\_soustava\\_ceske\\_republiky](http://ekonomie.topsid.com/index.php?war=danova_soustava_ceske_republiky).

<sup>7</sup> Zdroj: Vlastní zpracování.

## 2.5 Konstrukční prvky daně z nemovitostí

Tato podkapitola obsahuje popis prvků, které se podílejí na konstrukci daně z nemovitostí a tím rozhodují o tom, v jaké míře na jednotlivé subjekty bude tato daň dopadat. Toto vymezení je společné jak pro Českou republiku, tak pro Slovenskou republiku.

### 2.5.1 Předmět daně z nemovitostí

Obecně se předmětem daně rozumí veličina, ze které se daň vybírá. Stručné vymezení předmětu daně se nachází v názvu daňového zákona. Daň z nemovitostí patří mezi daň velmi starou. Její výhodou jsou její základní vlastnosti předmětu daně. Nemovitost se nemůže stěhovat, je viditelná a obtížně zatajitelná, jelikož každá nemovitost je zaevidována v katastru nemovitostí.

Předmětem daní z nemovitostí jsou pozemky, byty a stavby. Předmětem **daně z pozemků** jsou pozemky ležící na určitém území, zachyceny v katastrální mapě vedené katastrálními úřady, kde je každý pozemek označen číslem. Pozemek, který je takto vymezen, je nazýván parcelou. Výměra každé parcely je zachycena v evidenci katastru nemovitostí.

V katastrální mapě je také zachycena kategorizace pozemků, která je důležitá pro daň z pozemků.

Základní druhy pozemků jsou:

- *zemědělská půda*, která se dále člení na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty,
- *nezemědělská půda*, která se dále člení na lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří, a ostatní plochy.

Předmětem **daně ze staveb** jsou stavby a byty a samostatné nebytové prostory, které jsou zaevidovány v katastru nemovitostí. Stavbami jsou chápány jakékoli stavby, a to i stavby dočasné. Za nejdůležitější stavby jsou považovány budovy. Budova je pozemní stavba, vymezena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Pro účely daně ze staveb je nejdůležitější členění staveb podle účelu jejich použití, a to na:

- *stavby podléhající kolaudaci, kolaudačnímu souhlasu, nebo oznámení stavebnímu úřadu*, které se dále člení na:
  - obytné stavby,
  - garáže,
  - stavby pro podnikání,



- ostatní stavby
- *a byty a nebytové prostory evidované v katastru nemovitostí.*

Musí zde být také doplněno **vynětí z předmětu daně**, jelikož předmět daně z nemovitostí je velmi obsáhlý.

Předmětem daně z pozemků není značná část lesních pozemků, jedná se o lesy ochranné (např. na mimořádně nepříznivých stanovištích) a lesy zvláštního určení (například některé lesy lázeňské a příměstské). Z vodních ploch nepodléhají dani plochy rybníků, které neslouží k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb. Předmětem daně také nejsou pozemky sloužící obraně, vzhledem ke státnímu zájmu.

Předmětem daně ze staveb většinou nejsou stavby typu celé řady vodohospodářských děl a staveb sloužících rozvodu vody a energií, a také stavby veřejných dopravních cest (např. silnice, železnice, nádraží, letištní budovy atd.).

### 2.5.2 Osvobození od daně

Osvobození od daně definuje část předmětu, ze které se daň nevybírám. Osvobození, na rozdíl od vynětí, může změnit výši daňové povinnosti.

Osvobození může být:

- *úplné* - toto osvobození se použije, pokud jsou splněny současně všechny podmínky,
- *částečné* – lze použít v případě nesplnění některé podmínky,
- *podmínečné* – pro uplatnění osvobození, musí subjekt doložit následně splnění podmínek.

Osvobození od daní z nemovitostí je často vázáno na různé podmínky, případně jen na splnění některých podmínek nebo je poskytováno jen některým subjektům.

U některých osvobození od daně z nemovitostí je nutno zkoumat, jestli nárok na osvobození není podmíněn jeho uplatněním v daňovém přiznání. Jiná osvobození mohou být vázána na podmínku nepodnikání na daném pozemku nebo stavbě, či nepronajímání nemovitosti. Obcím je svěřena pravomoc v rozhodování o **možnosti osvobození zemědělských pozemků**, kdy obecně závaznou vyhláškou mohou rozhodnout o tomto osvobození u pozemků typu orná půda, chmelnice, vinice, ovocné sady, a trvalé travní porosty. Podmínkou osvobození je podání daňového přiznání, ve kterém poplatník tento nárok uplatní.

**Časově omezené osvobození** od daně se často využívá u daně ze staveb. Například v České republice se používá dočasné osvobození, které lze uplatnit na 5 let, u staveb se změnou v přechodu z vytápění pevnými palivy na systém vytápění prostřednictvím

obnovitelných zdrojů energie nebo při snížení tepelné náročnosti stavby na základě stavebního povolení podle zákona.

### 2.5.3 Daňový subjekt

Daňový subjekt je osoba, která je povinna strpět, odvádět nebo platit daň. Daňové subjekty z hlediska daňové techniky dělíme na poplatníky a plátce daně.

*Poplatníkem daně* je osoba, jejíž příjem nebo majetek je podroben dani. Tato osoba je zpravidla také povinna sama daň platit, není to však vždy pravidlem. Například poplatník daně z nemovitostí může tuto daň zahrnout do ceny nájemného, přenesení tak daňové břemeno na svého nájemce.

*Plátcem daně* je osoba, která je pod vlastní majetkovou odpovědností povinna odvést vybranou daň od jiných subjektů nebo sraženou jiným poplatníkům, do veřejného rozpočtu.

U daně z nemovitostí se setkáváme pouze s poplatníkem daně. **Poplatníkem daně z nemovitostí** je většinou **vlastník** (fyzická nebo právnická osoba) pozemku, stavby, bytu nebo samostatného nebytového prostoru. Pokud má nemovitost několik spoluvlastníků, pak jsou poplatníci daně buď **všichni spoluvlastníci**, kteří platí daň společně a nerozdílně, **nebo jednotliví spoluvlastníci samostatně**, kteří podávají daňové přiznání samostatně za svůj podíl na majetku. U pozemků, kde není znám majitel, může být poplatníkem také **uživatel**. U nemovitostí ve vlastnictví státu může být také někdy poplatníkem daně **právnická osoba**, jíž se právo trvalého užívání změnilo ve výpůjčku, nebo **organizační složka státu** či **státní organizace** zřízena podle zvláštních předpisů.

### 2.5.4 Základ daně

Základem daně nazýváme předmět daně, který je vyjádřený v měrných jednotkách a upravený dle zákonných pravidel. Musí být vyjádřen buď ve fyzických jednotkách, nebo v hodnotovém vyjádření (v korunách). S jednotkou, ve které se stanoví základ daně, souvisí třídění daní podle vztahu sazby k základu, viz podkapitola 2.3.5.

U daně z nemovitosti je převážně základ daně vyjádřen skutečnou výměrou pozemku nebo výměrou půdorysu nadzemní části stavby v m<sup>2</sup>, avšak u zemědělské půdy je touto měrnou jednotkou koruna, jelikož se vychází z úřední ceny pozemků podle přílohy vyhlášky Ministerstva zemědělství.

### 2.5.5 Sazba daně

Sazba daně je algoritmus, prostřednictvím kterého se ze základu daně sníženého o odpočty stanoví velikost daně. Používá se obvykle několik typů sazeb.

Druhy sazeb daně:

- *podle druhu předmětu daně nebo poplatníka* – jednotná, diferencovaná
- *podle typu základu daně* – pevná, relativní, která se dále člení na lineární a progresivní.

*Jednotná sazba daně* – je stejná pro všechny typy a druhy předmětu příslušné daně.

*Diferencovaná sazba daně* – liší se podle kvality předmětu daně, ale také podle daňového subjektu.

*Pevná sazba daně* – vztahuje se k fyzikální jednotce základu daně. Předpokladem je, že základ daně je také vyjádřen ve fyzikální jednotce.

*Relativní sazba daně* – užívá se při hodnotovém základu daně, jedná se o procento ze základu daně. Může mít podobu lineární nebo progresivní daňové sazby.

U **daně z pozemků** používáme **sazbu diferencovanou**, u které záleží na druhu pozemku. Pokud je daňový základ vyjádřen v hodnotovém vyjádření, používáme sazbu relativní. U stanovení základu daně jako výměry v m<sup>2</sup> používáme pevnou sazbu daně. U **daně ze staveb** jsou základní **sazby** daně také **diferencovány**, a to podle účelu využití stavby.

### 2.5.6 Zdaňovací období

Zdaňovací období je pravidelný časový interval, za který nebo na který se stanovuje základ daně a vybere se daň. Může jím být kalendářní měsíc, čtvrtletí či rok.

U daně z nemovitostí je zdaňovacím obdobím kalendářní rok.

## 2.6 Dílčí závěr

V kapitole jsme se zabývali vysvětlením pojmu daň, jejími vlastnostmi a funkcemi. Vymezili jsme nejčastější třídění daně. Stručně jsme popsali daňové systémy v České republice a na Slovensku, které jsou si velmi podobné. Důležitou částí této kapitoly je také vysvětlení konstrukčních prvků daně z nemovitostí, které nám dále pomůže k lepšímu pochopení daně z nemovitostí, která je popisována v následujících kapitolách. Dosažené závěry budou využity v následujících aplikačních částech bakalářské práce.

### 3 Analýza daně z nemovitostí v České republice

V třetí části se zabýváme analýzou daně z nemovitosti v České republice. V jednotlivých podkapitolách vysvětlíme části daně z nemovitostí a konkrétně popíšeme konstrukční prvky této daně podle zákona o dani z nemovitostí. Vymezíme zde tento zákon pro roky 1993 a 2012, což bude sloužit pro pozdější srovnání vývoje tohoto zákona.

#### 3.1 Daň z nemovitostí

Daň z nemovitostí upravuje zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), na kterém se usnesla Česká národní rada. Ke změně tohoto zákona došlo 1. 1. 2012. Tuto daň tvoří daň z pozemků a daň ze staveb.

##### 3.1.1 Daň z pozemků rok 1993

Daň z pozemků je vymezena v první části zákona. Jednotlivé podkapitoly dále popisují daň z pozemků podle stavu zákona k 1. 1. 1993.

##### Předmět daně

Předmět daně je vymezen v § 2 zákona. Podle odstavce 1 **jsou předmětem daně z pozemků** pozemky na území České republiky vedené v evidenci nemovitostí. Odstavec 2 vymezuje, které pozemky **nejsou předmětem daně**. Těmito pozemky jsou:

- části zastavěných ploch a nádvoří, které jsou zastavěny stavbami podléhajícími dani ze staveb,
- lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení,
- vodní plochy s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb,
- pozemky určené pro obranu státu.<sup>8</sup>

##### Poplatníci daně

Vymezení poplatníků daně najdeme v § 3 zákona.

U daně z pozemků je poplatníkem **vlastník** pozemku. Pozemek může mít i více vlastníků, v tomto případě jsou tito vlastníci povinni platit daň společně a nerozdílně. V některých případech může být poplatníkem **právníká osoba**, a to pokud je pozemek ve vlastnictví

---

<sup>8</sup> Výčet podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí.

České nebo Slovenské Federativní republiky, a tato osoba má právo hospodaření nebo zřízeno právo trvalého užívání. Poplatníkem této daně může být také **nájemce**, a to v případě pronájmu pozemku od Pozemkového fondu České republiky nebo u pronajatých pozemků, jejichž hranice v terénu ani v mapách evidence nemovitostí neexistují, neboť jsou sloučeny do větších celků. Pokud však nájemce pozemku není sám poplatníkem, za daň ručí.

U pozemků, kde není znám vlastník nebo byl pozemek přidělen do časově omezeného nájmu, je poplatníkem **uživatel** pozemku.

### **Osvobození od daně**

Osvobození od daně je řešeno v § 4 zákona a je zde vyjmenováno mnoho pozemků, které jsou od daně osvobozeny. Také je zde určeno, zda poplatník musí podat daňové přiznání a toto osvobození v něm uplatnit nebo nemá povinnost daňové přiznání podat.

Jedná se zejména o pozemky ve vlastnictví státu a obce, pozemky spravované Pozemkovým fondem ČR, nebo pozemky převedené na Fond národního majetku České republiky. Osvobozeny jsou také pozemky, na kterých jsou zřízeny hřbitovy, pozemky remízků, hájů a větrolamů a mezí na orné půdě, loukách a pastvinách, dále pozemky veřejně přístupných parků, prostor a sportovišť a pozemky pro veřejnou dopravu a další podobně sloužící pozemky. Pozemky tvořící jeden funkční celek se stavbou, které slouží k vykonávání náboženských obřadů církví a náboženských společností státem uznaných a k výkonu duchovní správy těchto církví a náboženských společností, nebo které jsou ve vlastnictví politických stran a hnutí sdružení občanů. Dále pozemky tvořící jeden funkční celek se stavbou sloužící školám a školským zařízením, muzeím a galeriím, knihovnám, státním archivům, zdravotnickým zařízením, zařízením sociální péče, nadacím, pozemky spojené se stavbou památkových objektů nebo spojené se stavbami, které slouží k účelu zlepšení stavu životního prostředí. Můžeme zde najít i *časově omezené osvobození* – pozemky rekultivované investičním a biologickým zúrodněním, počínaje rokem následujícím po roce, kdy byly vráceny zemědělské výrobě na dobu pěti let a lesní výrobě na dobu 25 let, nebo zemědělské pozemky a do 10 ha pozemky hospodářských lesů vydané vlastníkům na základě zvláštního předpisu, a to na dobu pěti let od nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud na nich vlastníci nebo osoby blízké sami hospodaří.

Najdeme zde také podmínku, že některé pozemky, které jsou vyjmenovány v odst. 3 tohoto zákona, jsou osvobozeny od daně jen v případě, pokud nejsou používány k podnikatelské činnosti nebo nejsou pronajímány.

## **Základ daně**

Základ daně podle § 5 zákona u pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů, luk a pastvin je cena půdy, kterou zjistíme vynásobením skutečné výměry pozemků v m<sup>2</sup> a průměrné ceny půdy stanovenou na 1 m<sup>2</sup>, která je přiřazena k jednotlivým katastrálním územím odvozením z bonitovaných půdně ekologických jednotek k 1. lednu. Tuto cenu může měnit pouze Česká národní rada zákonem. U pozemků hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb je základ daně cena pozemku zjištěná podle platných cenových předpisů. U ostatních pozemků je základem daně skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup>.

U základu daně vždy platí stav zjištěný k 1. lednu zdaňovacího období.

## **Sazba daně**

Sazbu daně určíme buď procentuálním vyjádřením, nebo cenou na 1 m<sup>2</sup>. Procentuálně je vyjádřená sazba u orných půd, chmelnic, vinic, zahrad a ovocných sadů, a to na 0,75 % a také u luk a pastvin, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb na 0,25 %. U ostatních pozemků činí sazba za každý 1 m<sup>2</sup> u zastavěných ploch a nádvoří a ostatních ploch, pokud jsou předmětem daně, 0,10 Kčs, a u stavebních pozemků 1,00 Kčs.

Základní sazba daně u stavebních pozemků se dále musí vynásobit koeficientem, který je přiřazen jednotlivým obcím podle počtu obyvatel podle posledního sčítání lidu.

Tento koeficient najdeme v § 11 odst. 3 písm. a) zákona:

- 0,3 v obcích do 300 obyvatel,
- 0,6 v obcích nad 300 obyvatel do 600 obyvatel,
- 1,0 v obcích nad 600 obyvatel do 1000 obyvatel,
- 1,4 v obcích nad 1000 obyvatel do 6000 obyvatel,
- 1,6 v obcích nad 6000 obyvatel do 10 000 obyvatel,
- 2,0 v obcích nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel,
- 2,5 v obcích nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel,
- 3,5 ve městech nad 50 000 obyvatel a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech,
- 4,5 v Praze.

### 3.1.2 Daň z pozemků rok 2012

V následujících podkapitolách popisujeme konstrukční prvky daně z pozemků dle stavu zákona k 1. 1. 2012.

#### Předmět daně

V předmětu daně z nemovitostí nedošlo oproti roku 1993 k výrazným změnám. Stavby, které jsou předmětem daně, jsou vedeny v katastru nemovitostí (v roce 1993 to byla evidence nemovitostí). U pozemků, které nejsou předmětem daně, nastala jedna změna a to v § 2 odst. 2 písm. a) zákona, kde jsou nově od roku 2012 pozemky zastavěné stavbami uvedenými v předmětu daně ze staveb v rozsahu půdorysu těchto staveb.

Tab. 3. 1. zobrazuje přiřazení písmen k jednotlivým druhům pozemků.

| Označení | Druh pozemku  |
|----------|---|
| <b>A</b> | Orná půda, vinice, chmelnice, zahrada, ovocný sad   |
| <b>B</b> | Trvalý travní porost  |
| <b>C</b> | Hospodářský les   |
| <b>D</b> | Rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb   |
| <b>E</b> | Zastavěná plocha a nádvoří  |
| <b>F</b> | Stavební pozemek  |
| <b>G</b> | Ostatní plochy  |
| <b>X</b> | Zpevněné plochy pozemků, užívané k podnikatelské činnosti: zemědělské prvovýroby, lesní a vodní hospodářství  |
| <b>Y</b> | Zpevněné plochy pozemků, užívané k podnikatelské činnosti: průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba, ostatní podnikatelská činnost |

Tab. 3.1. přiřazení písmen k pozemkům<sup>9</sup>

#### Poplatníci daně

Poplatníkem daně je stejně jako v roce 1993 vlastník, příp. vlastníci nebo nájemce či uživatel. U pozemků, kde **vlastníkem je stát** je poplatníkem daně:

- organizační složka státu nebo státní organizace zřízená podle zvláštních právních předpisů,

<sup>9</sup> Zdroj: Vlastní zpracování podle [www.mesec.cz](http://www.mesec.cz).

- právnická osoba, která má právo trvalého užívání nebo které se toto právo změnilo na výpůjčku podle zvláštního právního předpisu.

**Nájemce** je poplatníkem daně u pronajatých pozemků, pokud jsou to pozemky evidované v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem, nebo spravované Pozemkovým fondem ČR nebo Správou státních hmotných rezerv, nebo na základě rozhodnutí o privatizaci převedené na Ministerstvo financí. **Uživatel**, jak už bylo popsáno, je poplatník v případě, kdy není znám vlastník pozemku, nebo pokud hranice pozemků v terénu reálně vznikly po předání pozemků jako náhradních za původní pozemky sloučené.

V zákoně z roku 2012 je oproti roku 1993 řešeno také, kdo je poplatníkem v případě spoluvlastnictví k pozemku, které je odvozeno od vlastnictví k bytu nebo samostatnému nebytovému prostoru, který je evidován v katastru nemovitostí. Poplatníkem v tomto případě je vlastník bytu nebo samostatného nebytového prostoru ve výši svého podílu na celkové dani z pozemku, který odpovídá spoluvlastnickému podílu na pozemku. Tito spoluvlastníci bytu nebo samostatného nebytového prostoru jsou povinni platit daň ze svého podílu na pozemku společně a nerozdílně, pokud nestanoví tento zákon jinak.

## **Osvobození od daně**

Od daně z pozemků jsou podle § 4 odst. 1 zákona osvobozeny:

- pozemky ve vlastnictví státu a obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí,
- pozemky užívané diplomatickými zástupci pověřenými v ČR, konzuly z povolání a jinými osobami, které podle mezinárodního práva požívají diplomatických a konzulárních výsad a imunity, za předpokladu, že nejsou občany ČR, a že je zaručena vzájemnost,
- pozemky spravované Pozemkovým fondem ČR,
- pozemky tvořící jeden funkční celek se stavbou ve vlastnictví sdružení občanů a obecně prospěšných společností,
- a další pozemky tvořící jeden funkční celek se stavbou, které slouží např. náboženským institucím, školám a školským zařízením, institucím pro kulturu a vzdělání, zdravotnickým zařízením, zařízením sociální péče, nadacím a k účelu zlepšení stavu životního prostředí,
- a dále pozemky, na nichž jsou zřízeny hřbitovy, pozemky k ochraně přírody, veřejně přístupné parky, prostory a sportoviště, pozemky určené pro veřejnou dopravu a další podobné pozemky podrobně vyjmenované v tomto paragrafu.



Oproti roku 1993 zde najdeme další pozemky, kterými jsou:

- pozemky ve vlastnictví veřejných vysokých škol, které slouží k uskutečňování akreditovaných studijních programů,
- pozemky, s nimiž je příslušná hospodařit Česká konsolidační agentura,
- pozemky ve vlastnictví kraje nacházející se v jeho územním obvodu,
- pozemky ve vlastnictví veřejných výzkumných institucí,
- pozemky orné půdy, chmelnic, ovocných sadů a trvalých travních porostů, jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou.

U časového rozlišení je navíc osvobození na dobu pěti let u zemědělských pozemků a lesních pozemků na dobu 25 let, které začíná rokem následujícím po roce, kdy byly vráceny zemědělské nebo lesní výrobě po rekultivaci technickým opatřením nebo biologickým zúrodněním.

Jsou zde také uvedeny podmínky, že osvobození se nevztahuje na pozemky, které slouží k podnikatelské činnosti nebo jsou pronajaty, a také kdy je osvobození vázáno na daňové přiznání. Všechna osvobození se vztahují i na část pozemku.

## **Základ daně**

Základ daně z pozemků zůstal stejný u orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů a u ostatních pozemků. K menší změně došlo u pozemků hospodářských lesů a rybníků s intenzivním chovem, kdy základem daně je cena pozemků zjištěná podle platných cenových předpisů nebo součin skutečné výměry pozemků v m<sup>2</sup> a částky 3,80 Kč.

## **Sazba daně**

Procentní sazba daně 0,75 % u orné půdy, vinic, zahrad a ovocných sadů, a 0,25 % u trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním chovem ryb, zůstala stejná. Ke změnám a rozšíření sazby daně došlo u ostatních pozemků. Došlo ke zvýšení sazby u stavebních pozemků na 2 Kč, u ostatních ploch a zastavěných ploch a nádvoří na 0,20 Kč. Nově přibýly sazby na zpevněné plochy pozemků, které jsou užívány k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní slouží pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství, zde je stanovena sazba 1 Kč, a sazba 5 Kč u pozemků sloužících pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní podnikatelskou činnost. Pokud slouží

zpevněná plocha pozemků k různým podnikatelským činnostem a nelze nijak rozdělit výměry této plochy k jednotlivým činnostem, použije se sazba 5 Kč.

Stejně jako v roce 1993 se musí i nyní základní sazba daně u stavebních pozemků dále vynásobit koeficientem podle počtu obyvatel. Koeficienty se však oproti roku 1993 změnily.

Koeficienty zařazené do kategorie podle počtu obyvatel:

- 1,0 v obcích do 1000 obyvatel,
- 1,4 v obcích na 1000 obyvatel do 6000 obyvatel,
- 1,6 v obcích nad 6000 obyvatel do 10 000 obyvatel,
- 2,0 v obcích nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel,
- 2,5 v obcích nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel,
- 3,5 v obcích nad 50 000 obyvatel, ve statutárních městech a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech,
- 4,5 v Praze.

Vidíme, že v roce 1993 bylo o dva koeficienty více pro obce s menším počtem obyvatel.

Obec může obecně závaznou vyhláškou tento koeficient zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie, koeficient 4,5 může zvýšit na 5,0.

### **3.1.3 Daň ze staveb rok 1993**

Daň ze staveb najdeme v druhé části zákona o dani z nemovitostí. Jednotlivé podkapitoly dále popisují daň ze staveb podle stavu zákona k 1. 1. 1993.

#### **Předmět daně**

Daní ze staveb podléhají stavby na území České republiky, na které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí nebo kolaudačnímu rozhodnutí podléhající a užívané, a nebo podle dříve obecně závazných právních předpisů, dokončené. V této dani je zahrnuta daň z pozemků skutečně zastavěných stavbou. Vyloučené z předmětu daně jsou stavby přehrad, kanalizací, čistíren odpadních vod, rozvodů energií a veřejných dopravních cest, které jsou dále specifikovány v § 7 odst. 4 zákona.

#### **Poplatníci daně**

Poplatníci daně ze staveb jsou stejní jako u daně z pozemků, tzn. buď vlastník stavby,

případně více vlastníků, právnická osoba, nebo nájemce. Nenajdeme zde pouze poplatníka uživatele.

### **Osvobození od daně**

U daně ze staveb najdeme v § 9 zákona obdobná osvobození jako u daně z pozemků. Také tady platí některá osvobození pod podmínkou, že není stavba používána k podnikatelské činnosti nebo není pronajímána. Je zde také popsáno, u kterých staveb je povinnost osvobození uplatnit v daňovém přiznání. To znamená, že má poplatník povinnost podat daňové přiznání. U daně ze staveb však najdeme více *časových osvobození*. Na dobu 10 let jsou osvobozeny obytné domy nebo jejich části s byty, které byly převedeny do vlastnictví fyzických osob z vlastnictví státu, obcí a družstev. Na dobu 15 let jsou osvobozeny novostavby obytných domů ve vlastnictví fyzických osob, které slouží k trvalému bydlení vlastníka nebo osob blízkých a novostavby obytných domů, v nichž jsou byty ve vlastnictví fyzických osob. Další osvobození na dobu 15 let se týká obytných domů, které byly vráceny do vlastnictví fyzických osob z titulu restituce. Stejně osvobození se týká také obytných domů postavených do roku 1948 při splnění dalších podmínek uvedených v § 9 odst. 1 písm. i) zákona. U posledních dvou jmenovaných osvobození se po dobu přiznaného osvobození stanoví běh prekluzivní lhůty pro vyměření nebo doměření daně a promlčecí lhůta pro placení daně. Tyto dvě osvobození jsou však vázána ještě na podmínku prokázání, zda poplatník použil finanční prostředky získané osvobozením na stavební opravy, rekonstrukci a modernizaci obytných domů, které musí prokázat předložením dokladů do stanoveného data.

### **Základ daně**

U staveb je základem daně výměra v m<sup>2</sup> té části zastavěné plochy a nádvoří, která je zastavěna stavbou ke stavu k 1. lednu zdaňovacího období. Částí zastavěné plochy a nádvoří se rozumí půdorys stavby.

### **Sazba daně**

Každá stavba má svou základní sazbu daně, kterou zobrazuje tab. 3.2. Tato sazba se navíc zvyšuje u staveb s více nadzemními podlažími, a to o 0,75 Kč za každé toto nadzemní podlaží, jestliže zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje dvě třetiny zastavěné plochy. V některých případech se základní sazba daně musí ještě násobit dalším koeficientem. U obytných domů se základní sazba, případně zvýšená o sazbu za nadzemní podlaží, násobí

koeficientem podle počtu obyvatel, který je rozepsán v kapitole 3.1.1. Pokud se chata, stavba nebo rodinný dům pro individuální rekreaci a ostatní zastavěné plochy nachází v národních parcích a v zónách I. chráněných krajinných oblastí vyhlášených podle zvláštních předpisů, základní sazba daně se násobí koeficientem 2. Daň se dále zvyšuje o 2 Kč za každý 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytového prostoru, který slouží v obytném domě k podnikatelské činnosti s výjimkou zemědělské prvovýroby.

| Druh stavby   | Základní sazba za 1 m <sup>2</sup> |       |
|---|------------------------------------|-------|
|   | 1993                               | 2012  |
| Obytné domy   | 1 Kčs                              | 2 Kč  |
| Ostatní stavby tvořící příslušenství k obytným domům<br>z výměry přesahující 16 m <sup>2</sup> zastavěné plochy | 1 Kčs                              | 2 Kč  |
| Chaty, stavby a RD pro individuální rekreaci  | 3 Kčs                              | 6 Kč  |
| Ostatní zastavěné plochy  | 1 Kčs                              | 2 Kč  |
| Garáže vystavěné odděleně od obytných domů  | 4 Kčs                              | 8 Kč  |
| Stavby pro podnikatelskou činnost:  |                                    |       |
| - pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství  | 1 Kčs                              | 2 Kč  |
| - pro průmysl, stavebnictví, energetiku a ostatní zemědělskou výrobu  | 5 Kčs                              | 10 Kč |
| - pro ostatní podnikatelskou činnost  | 10Kčs                              | 10 Kč |
| Ostatní stavby  | 3 Kčs                              | 6 Kč  |
| Byty a ostatní samostatné nebytové prostory   | X                                  | 2 Kč  |

Tab. 3. 2. – sazba daně u staveb srovnání roků 1993 a 2012<sup>10</sup>

### 3.1.4 Daň ze staveb rok 2012

V následujících podkapitolách popisujeme konstrukční prvky daně ze staveb podle stavu zákona k 1. 1. 2012.

#### Předmět daně

Předmět daně se příliš neliší od předmětu daně z roku 1993. Stále platí, že předmětem daně ze staveb **jsou stavby** na území ČR, na které byl vydán kolaudační souhlas nebo před jejím vydáním, případně tomuto souhlasu stavby podléhají a jsou užívány nebo dokončené. Najdeme však zde i další předměty, které v zákoně z roku 1993 nejsou. Jsou jimi stavby, které

<sup>10</sup> Zdroj: Vlastní zpracování podle zákona o dani z nemovitostí.

jsou způsobilé k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu, nebo jsou užívány a tomuto oznámení podléhají. Předmětem daně jsou také byty a nebytové prostory včetně podílu na společných částech stavby evidované v katastru nemovitostí. Rovněž je zde řešeno, jaké **stavby nejsou** předmětem daně. Jedná se o stavby, ve kterých jsou byty a nebytové prostory, pokud tyto stavby jsou předmětem daně. Dále jsou vyňaty z předmětu daně např. stavby přehrad, stavby vodovodních řádů a vodárenský objektů, stavby rozvodů energií a stavby sloužící veřejné dopravě. V odstavci 3 zákona najdeme vysvětlení, kterými stavbami se rozumějí stavby sloužící k veřejné dopravě. V roce 2012 jsou nově vyloučeny z předmětu daně stavby zpevněných ploch pozemků.

Tab. 3.3. zobrazuje přiřazení písmen k jednotlivým druhům staveb.

| Označení | Druh stavby  |
|----------|--|
| <b>H</b> | Obytný dům   |
| <b>I</b> | Ostatní stavba tvořící příslušenství k obytnému domu   |
| <b>J</b> | Stavba pro individuální rekreaci, rodinný dům využívaný pro individuální rekreaci  |
| <b>K</b> | Stavby plnící doplňkovou funkci ke stavbě pro individuální rekreaci  |
| <b>L</b> | Garáž vystavěná odděleně od obytného domu  |
| <b>M</b> | Stavba užívaná pro podnikatelskou činnost – zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství  |
| <b>N</b> | Stavba užívaná pro podnikatelskou činnost – průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba                      |
| <b>O</b> | Stavba užívaná pro podnikatelskou činnost – ostatní podnikatelská činnost  |
| <b>P</b> | Ostatní stavba   |
| <b>R</b> | Byt  |
| <b>S</b> | Samostatný nebytový prostor užívaný pro podnikatelskou činnost – zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství                     |
| <b>T</b> | Samostatný nebytový prostor užívaný pro podnikatelskou činnost – průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba |
| <b>U</b> | Samostatný nebytový prostor užívaný pro podnikatelskou činnost – ostatní podnikatelská činnost   |
| <b>V</b> | Samostatný nebytový prostor užívaný jako garáž   |
| <b>Z</b> | Ostatní samostatné nebytové prostory   |

Tab. 3.3. přiřazení písmen ke stavbám<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Zdroj: Vlastní zpracování podle [www.mesec.cz](http://www.mesec.cz).

## Poplatníci daně

Poplatníkem daně je *vlastník* stavby, bytu nebo samostatného nebytového prostoru. V případě vlastnictví státu je poplatník daně stejný, jako je uvedeno v kapitole 3.1.2. Je-li stavba, byt nebo nebytový prostor pod správou Pozemkového fondu ČR nebo Správou státních hmotných rezerv, jsou poplatníky daně tyto subjekty. Pokud stavby (kromě stavby obytných domů) nebo samostatný nebytový prostor spravované Pozemkovým fondem ČR, nebo Správou státních hmotných rezerv, či stavby převedené na Ministerstvo financí v důsledku privatizace, jsou pronajaty, poplatníkem daně se stává *nájemce*. Stejně jako u pozemků může být *více poplatníků*, a to v případě, když má ke stavbě, bytu nebo samostatnému nebytovému prostoru vlastnické právo více subjektů.

## Osvobození od daně

Osvobození od daně ze staveb se týká stejných institucí a subjektů, které jsou jmenovány u daně z pozemků. Jmenujme alespoň některá osvobození, která jsou jiná než u daně z pozemků. Jsou jimi obytné domy nebo stavby pro individuální rekreaci, které jsou ve vlastnictví fyzických osob, které pobírají příspěvek na živobytí nebo jsou osobou společně posuzovanou s osobou, která příspěvek na živobytí pobírá a jsou držiteli průkazu ZTP a ZTP/P. Osvobození se vztahuje v rozsahu, v jakém slouží k jejich trvalému bydlení a úplně jsou osvobozeny stavby pro individuální rekreaci pro držitele průkazu ZTP/P.

Co se týká časového osvobození, jsou zde dvě. První pro stavby kulturních památek na dobu osmi let od vydání stavebního povolení na stavební úpravy prováděné vlastníkem. Druhé na dobu pěti let u staveb, u kterých došlo ke změně systému vytápění přechodem z pevných paliv na systém využívající obnovitelné energie solární, větrné, geotermální, biomasy.

Některá osvobození se týkají také bytů a samostatných nebytových prostor, pokud splňují podmínky. Osvobození se týká staveb, pokud nejsou používány k podnikatelské činnosti nebo nejsou pronajímány. V případě, že jsou pronajaty obci, kraji nebo organizační složce státu, či příspěvkové organizaci, jsou osvobozeny, pokud nejsou využívány k podnikatelské činnosti. Určitá osvobození uplatní poplatník v daňovém přiznání.

## Základ daně

Vymezení základu daně se trochu změnilo a bylo rozšířeno i na byty a samostatné nebytové prostory, které nebyly v zákoně z roku 1993 řešeny. Podle § 10 zákona o DZN

z roku 2012 je základem daně ze stavby výměra půdorysu nadzemní části stavby. U stavby bez nosné konstrukce je půdorysem plocha ohraničená průmětem obvodu stavby dotýkajícího se povrchu přilehlého pozemku ve vodorovné rovině. Půdorysem stavby s nosnou konstrukcí je průmět obvodového pláště stavby na pozemek.

Základem daně z bytu a samostatného nebytového prostoru je výměra podlahové plochy v m<sup>2</sup> vynásobená koeficientem 1,20.

### **Sazba daně**

V tab. 3.1. srovnáváme sazby daně roků 1993 a 2012. Vidíme, že sazba daně v roce 2012 je 2krát vyšší oproti roku 1993. Sazba zůstala stejná pouze u staveb pro ostatní podnikatelskou činnost a přibyla sazba na byty a ostatní nebytové prostory, která v roce 1993 nebyla řešena vůbec. U obytných domů, garáží, ostatních staveb a u staveb pro podnikatelskou činnost se základní sazba zvyšuje o 0,75 za každé další nadzemní podlaží. Stejně zůstává také vynásobení základní sazby koeficientem podle počtu obyvatel. Tento koeficient je vypsán v kapitole 3.1.2. U jednotlivých druhů staveb a samostatných nebytových prostor vyjmenovaných v § 11 odst. 3 písm. b) zákona se může v celé obci stanovit obecně závaznou vyhláškou násobení koeficientem 1,5. Stejně jako v roce 1993 zůstalo násobení koeficientem 2,0 u staveb pro individuální rekreaci, pokud jsou umístěny v národních parcích a chráněných zónách. U nebytových prostor v obytném domě sloužících k podnikatelské činnosti, s výjimkou prvovýroby nebo v případě osvobození tohoto nebytového prostoru, zůstalo zvýšení o 2 Kč za každý 1 m<sup>2</sup>. V § 11 odst. 6 zákona je řešeno, jak se postupuje v případě staveb, které slouží k více účelům podnikatelské činnosti.

#### **3.1.5 Společná ustanovení**

V třetí části zákona najdeme společná ustanovení, která řeší obecná pravidla týkající se DzN. Jedná se zejména o pravidla, kterých by se měl poplatník držet při výpočtu daně, při podání daňového přiznání a při placení vypočtené daně z nemovitostí.

Další ustanovení (zmocňovací, přechodná a závěrečná) jsou řešena ve čtvrté a páté části zákona, těmito ustanoveními se však v této práci zabývat nebudeme.

#### **Společná ustanovení rok 1993**

V § 12 zákona jsou řešeny *úlevy na dani*. Podá-li poplatník žádost o úlevu na dani, doložením potvrzení o skutečnostech rozhodných pro úlevu, může správce daně tuto úlevu

poskytnout. Úleva na dani může být poskytnuta *u pozemků*, jejichž hospodářské využití je omezeno zejména z ekologických důvodů, a dále u pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů, luk a pastvin, které mají v porovnání s ostatními pozemky ve stejném katastrálním území podstatně horší bonitu. *U staveb* se úleva na dani poskytuje na stavby, u nichž je omezeno využití z důvodů rekonstrukce, stavební uzávěry nebo jsou umístěny na poddolovaném pozemku, nebo u staveb po změně systému vytápění, a tato úleva platí také pro obytné domy a stavby pro individuální rekreaci a chaty, které jsou ve vlastnictví držitelů průkazů ZTP a ZTP/P. Pokud poplatník provádí obnovu a údržbu staveb, které jsou kulturními památkami, může rovněž zažádat o úlevu na dani.

Podle zákona z roku 1993 nebyl poplatník povinen podat daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání ani sdělit změny. Daň se vyměří podle poslední známé daňové povinnosti a výsledek vyměření se sdělí poplatníkovi platebním výměrem. Jak už jsme v této práci uváděli, zdaňovacím obdobím je kalendářní rok.

Společná ustanovení dále řeší *zaokrouhlování a placení daně*. Základ daně a daň z nemovitostí se zaokrouhluje na celé Kčs nahoru. Daň z nemovitostí je splatná najednou do 31. května běžného zdaňovacího období, pokud nepřesáhne částku 1 000 Kčs, případně i při vyšší částce, pokud se tak poplatník rozhodne. U zemědělské výroby je daň z nemovitostí splatná ve dvou stejných splátkách, nejpozději do 31. srpna a 30. listopadu běžného zdaňovacího období. U ostatních poplatníků daně ve čtyřech stejných splátkách, nejpozději do 31. března, 30. června, 30. září a do 30. listopadu běžného zdaňovacího období. Avšak první splátka v roce 1993 je splatná 31. května 1993.

## **Společná ustanovení rok 2012**

Společná ustanovení roku 2012 se oproti roku 1993 celkem výrazně změnila. V § 12 zákona se v současném zákoně řeší **místní koeficient**. Úlevy na dani, které v tomto paragrafu byly v minulosti, přešly nyní do osvobození od daně. Místní koeficient je koeficient, který si může stanovit obec obecně závaznou vyhláškou. Tímto koeficientem, který může být ve výši 2, 3, 4 nebo 5, se poplatníkovi vynásobí daň z nemovitostí, tedy daň za jednotlivé pozemky, stavby, byty, nebytové prostory nebo jejich souhrny.

Zdaňovacím obdobím stále zůstává kalendářní rok a ke změnám skutečností, které v průběhu zdaňovacího období nastanou a jsou rozhodné pro daň, se nepřihlíží. **Poplatník je povinen podat daňové přiznání** podle § 13a zákona. Daňové přiznání podává poplatník do 31. ledna zdaňovacího období. Pokud nedojde ke změně okolností rozhodných pro vyměření



daně, tak poplatník v dalších letech již daňové přiznání nepodává a daň se vyměří ve výši poslední známé daně. Dojde-li ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně nebo ke změně v osobě poplatníka, je povinen poplatník přiznat daň do 31. ledna, buď podáním daňového přiznání, nebo podáním dílčího daňového přiznání. Poplatník, u kterého se úpadek nebo hrozící úpadek řeší v insolvenčním řízení, má rovněž povinnost podat daňové přiznání. Poplatník není povinen podat daňové přiznání, pokud dojde ke změně sazeb daně, změně průměrné ceny půdy, ke stanovení nebo změně koeficientu podle počtu obyvatel nebo místního koeficientu, nebo pokud dojde k zániku osvobození od daně. V tomto případě bude daň vyměřena podle poslední známé daně upravené o tyto změny. Za spoluvlastníky nemovitosti podává daňové přiznání buď jejich společný zmocněnec, nebo společný zástupce, případně může každý spoluvlastník podat daňové přiznání sám za svůj spoluvlastnický podíl. Nebylo-li do konce roku rozhodnuto o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí nebo nebylo-li skončeno dědické řízení do konce roku, je povinen nový poplatník do tří měsíců po zápisu do katastru nemovitostí nebo po skončení dědického řízení podat daňové přiznání za rok následující po roce, v němž došlo k rozhodným událostem.

V roce 1993 také neplatil § 13b zákona, kde se řeší **stanovení daně**. Daň z nemovitostí se vyměří podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období a stanoví se platebním výměrem, dodatečným platebním výměrem nebo hromadným předpisným seznamem.

Základ daně z pozemků zaokrouhlujeme na celé Kč nahoru nebo na celé m<sup>2</sup> nahoru. U staveb základ daně zaokrouhlujeme na celé m<sup>2</sup> nahoru. Daň z nemovitostí zaokrouhlujeme rovněž na celé Kč nahoru.

Daň z nemovitostí je splatná najednou, nejpozději do 31. května, pokud nepřesáhne částku 5000 Kč, případně lze najednou zaplatit i vyšší částku. U poplatníků provozující zemědělskou činnost nebo chov ryb je daň splatná ve dvou splátkách – 31. srpna a 30. listopadu běžného zdaňovacího období. U ostatních poplatníků je v současném zákoně změna, místo čtyř splátek, jsou jen dvě, a to splatnost nejpozději do 31. května a 30. listopadu běžného zdaňovacího období. Je-li celková daň z nemovitostí u jednoho poplatníka v jednom územním obvodu menší než 30 Kč, podá se daňové přiznání, vyměří se daň, ale tato daň se nepředepíše. U poplatníka, který podává daňové přiznání za svůj spoluvlastnický podíl k nemovitosti v jednom územním obvodu, a vyměřená daň u této nemovitosti činí méně než 50 Kč, je daň z nemovitostí poplatníka 50 Kč.

V § 16 zákona najdeme úpravu **platnosti mezinárodních smluv**. Pokud mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, nestanoví jinak, použije se ustanovení tohoto zákona. V zákoně z roku 1993 ve stejném paragrafu byla upravena Správa daně.

### **3.2 Dílčí závěr**

V kapitole jsme se zabývali daní z nemovitostí v České republice, popsali jsme její konstrukční prvky a dále jsme porovnali znění zákona v letech 1993 a 2012. Dosažené závěry budou použity pro následnou komparaci daně z nemovitostí.

## **4 Analýza daně z nemovitostí ve Slovenské republice**

Ve čtvrté kapitole budeme analyzovat daň z nemovitostí na Slovensku. V jednotlivých podkapitolách budou vysvětleny části daně z nemovitostí a konkrétně popsány konstrukční prvky této daně podle zákona o dani z nemovitostí. Jelikož je zákon z roku 1993 vysvětlen v třetí kapitole této práce, zaměříme se zejména na zákon platný pro rok 2012.

### **4.1 Daň z nemovitostí rok 1993 (Daň z nehnuteľností)**

Daň z nemovitostí pro rok 1993 byla upravena zákonem č. 317/1992 Z.z., o dani z nemovitostí (o dani z nehnuteľností), v platném znění. Tento zákon je obsahově stejný jako zákon České republiky, který je vysvětlen v třetí kapitole této práce, došlo pouze k nepatrným změnám, které byly nutné z důvodu rozdělení republik.

### **4.2 Daň z nemovitostí rok 2012 (Daň z nehnuteľností)**

Od roku 2004 se daň z nemovitostí na Slovensku přenesla do zákona č. 582/2004 Z.z., o místních daních a místním poplatku za komunální odpady a drobné stavební odpady (Zákon o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady), (dále jen „slov. zákon“), na kterém se usnesla Národní rada Slovenské republiky. Daň z nemovitostí je druhem místních daní a tvoří druhou část slov. zákona. Daň z nemovitostí zahrnuje daň z pozemků, daň ze staveb a daň z bytů a nebytových prostor v bytovém domě. Některá ustanovení se od 1. 12. 2012 změnila, tyto změny jsou vyznačeny v textu kurzívou.

#### **4.2.1 Daň z pozemků (daň z pozemkov)**

V jednotlivých podkapitolách vysvětlujeme konstrukční prvky daně z pozemků podle slov. zákona.

#### **Poplatník (Daňovník)**

Poplatníkem daně z pozemků je:

- vlastník pozemku,
- správce pozemku ve vlastnictví státu, obce nebo správce pozemku ve vlastnictví vyššího územního celku zapsaný v katastru nemovitostí,
- fyzická nebo právnická osoba, které byly přiděleny náhradní pozemky na obhospodařování, které byly vyčleněny z půdního fondu užívaného právnickou osobou až do provedení pozemkových úprav,

- nájemce, pokud:
  1. nájemní vztah k pozemku trvá nebo má trvat nejméně pět let a nájemce je zapsán v katastru,
  2. má v nájmu pozemky spravované Slovenským pozemkovým fondem,
  3. má v nájmu náhradní pozemky poplatníka, kterému byly přiděleny náhradní pozemky na obhospodařování.
- uživatel pozemku, pokud není znám vlastník pozemku,
- v případě spoluvlastnictví pozemku je poplatník každý spoluvlastník ve výši jeho podílu, případně jejich společný zástupce,
- od 1. 12. 2012 poplatníkem u pozemku v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů jsou oba manželé a za daň ručí nerozdílně a společně.<sup>12</sup>

### **Předmět daně (Predmet dane)**

Předmět daně je řešen v § 6 slov. zákona, kde najdeme znění tohoto paragrafu do 30. 11. 2012 a také změny, které platí od 1. 12. 2012.

Předmětem daně z nemovitostí **jsou** pozemky na území Slovenské republiky, které jsou vyjmenovány v slov. zákoně v § 7 odst. 1 písm. a) – h). Těmito pozemky jsou orná půda, chmelnice, vinice, ovocné sady, trvalé travní porosty, zahrady, lesní pozemky, na kterých jsou hospodářské lesy; rybníky s chovem ryb a ostatní hospodářsky využívané vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří, stavební pozemky a ostatní pozemky. *Od 1. 12. 2012 se mění uspořádání vyjmenovaných pozemků. U některých pozemků se mění písmeno nebo se sloučí více pozemků do jednoho písmene.*

Pozemky, které **nejsou** předmětem daně, jsou vyjmenované v § 6 odst. 2 slov. zákona. Zařazení pozemku do příslušné skupiny pozemků, které jsou předmětem daně, záleží na zařazení pozemku podle katastru nemovitostí. U lesního pozemku pro zařazení do kategorie lesa je určující lesní hospodářský plán (*program starostlivosti o lesy*).

### **Základ daně (Základ dane)**

U základu daně najdeme rovněž rozdělení paragrafu na znění do 30. 11. 2012 a na změnu od 1. 12. 2012. Tato změna se týká především vymezení pozemků vzhledem ke změně písmen, která byla změněna v předmětu daně, znění však zůstává stejné nebo jen drobně pozměněné.

---

<sup>12</sup> Výčet podle slov. zákona

*Základ daně u orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů je hodnota pozemků bez porostů, která se určí vynásobením výměry pozemku v m<sup>2</sup> a hodnoty půdy za 1 m<sup>2</sup> uvedené v příloze č. 1. Správce daně však může rozhodnout, že místo nulové hodnoty pozemku uvedené v příloze č. 1 se použije hodnota pozemku za 1 m<sup>2</sup> uvedená ve všeobecném závazném nařízení, tato hodnota však nesmí přesáhnout 50 % hodnoty pozemku podle přílohy č. 1 určené za okres. U lesních pozemků a rybníků je základem daně také hodnota pozemků bez porostů, ale určená vynásobením výměry pozemku v m<sup>2</sup> a hodnoty pozemku zjištěné na 1 m<sup>2</sup> podle platných předpisů o stanovení všeobecné hodnoty majetku. Všeobecným závazným nařízením může i zde správce daně stanovit použití hodnoty podle všeobecného závazného nařízení, avšak tato hodnota se použije pouze, pokud poplatník hodnotu majetku neprokáže znaleckým posudkem. U zbývajících pozemků se výměra pozemku v m<sup>2</sup> vynásobí hodnotou pozemku za 1 m<sup>2</sup> uvedenou v příloze č. 2, případně uvedenou ve všeobecném závazném nařízení, pokud tak ustanoví správce daně.*

### **Sazba daně (Sadzba dane)**

U pozemků je vymezena podle slov. zákona **jednotná roční sazba daně 0,25 %**. Avšak správce daně může sazbu daně snížit nebo zvýšit s účinností od 1. ledna příslušného zdaňovacího období. Správce daně také může pro některé vymezené pozemky sazbu určit. Takto určená roční sazba daně z pozemků nesmí překročit 5násobek roční nejnižší stanovené sazby daně z pozemků, kterou správce daně stanovil v obecně závazném nařízení. A u pozemků, které jsou funkčně spojené se stavbou jádrového zařízení nesmí tato sazba překročit 100násobek jednotné roční sazby daně. *I § 8 slov. zákona je od 1. 12. 2012 změněn, odst. 2 je mírně poupraven a přibyly odst. 3 až 5, které řeší vysvětlení pojmů a případné změny sazby daně z pozemků správcem daně.*

Celková daň z pozemků se vypočítá vynásobením základu daně s roční sazbou daně.

### **4.2.2 Daň ze staveb (Daň zo stavieb)**

Další součástí daně z nemovitostí je daň ze staveb, která bude vysvětlena v následujících podkapitolách popisem jejich konstrukčních prvků podle slov. zákona.

### **Poplatník (Daňovník)**

Poplatníci daně ze staveb jsou ve většině případů stejní jako u daně z pozemku. Poplatníkem daně u staveb je podle § 9 slov. zákona **vlastník stavby, správce stavby** (u stavby ve vlastnictví státu, obce nebo vyššího územního celku), **nájemce či uživatel**.

Stejně je také vymezení poplatníka u stavby ve spoluvlastnictví více poplatníků, kteří si mohou stanovit jednoho z nich jako společného zástupce. *Od 1. 12. 2012 i u staveb přibýlo nové vymezení poplatníka, a to u bezpodílového spoluvlastnictví manželů, kde oba manželé jsou poplatníci daně a ručí za daň společně a nerozdílně.*

### **Předmět daně (Predmet dane)**

V § 10 odst. 1 slov. zákona najdeme celou řadu staveb, které jsou předmětem daně ze staveb. Dalo by se říci, že skoro každá stavba podléhá dani ze staveb. Stavby, které mají jedno nebo víc nadzemních podlaží nebo podzemních podlaží, spojené se zemí pevným základem **jsou** předmětem daně ze staveb. Vymezíme zde také stavby, které **nejdou** předmětem daně ze staveb. Takovými to stavbami jsou stavby s byty nebo nebytovými prostory, jelikož tyto stavby podléhají dani z bytů a nebytových prostor. Dále dani ze staveb nepodléhají stavby přehrad, vodovodů, kanalizací, zařízení na ochranu před povodněmi a rozvody tepelné energie. *Od 1. 12. 2012 navíc je pro zařazení stavby, která je předmětem daně, rozhodující účel jejího využití k 1. lednu zdaňovacího období.*

### **Základ daně (Základ dane)**

U staveb je základem daně pochopitelně výměra zastavěné plochy v m<sup>2</sup>. Zastavěnou plochou je půdorys stavby nejrozsáhlejší nadzemní části stavby, avšak do této zastavěné plochy se nezapočítává přečnívající část střešní konstrukce stavby.

### **Sazba daně (Sadzba dane)**

Roční sazba daně ze staveb činí **0,033 eur** za každý i započatý m<sup>2</sup>. Stejně jako u pozemků, tak i u staveb může správce daně obecným závazným nařízením podle místních podmínek v obci nebo její části, *nebo v jednotlivém katastrálním území* roční sazbu daně snížit nebo zvýšit od 1. ledna zdaňovacího období nebo může určit různé sazby daně pro jednotlivé druhy staveb. Avšak takto stanovená roční sazba daně nesmí překročit 40násobek *(od 1. 12. 2012 nesmí překročit 10násobek)* nejnížší roční sazby daně ze staveb určené správcem daně v obecném závazném nařízení. U vícepodlažních staveb se může počítat příplatek nejvíce 0,33 eur za každé další podlaží kromě prvního nadzemního podlaží, pokud tak stanoví správce daně.

Daň ze staveb se vypočítá jako součin základu daně a roční sazba daně ze staveb, případně u staveb s více podlažími je roční sazba daně ze staveb ještě zvýšena o součin počtu dalších podlaží a příplatku za podlaží.

### 4.2.3 Daň z bytů (Daň z bytov)

Daň z bytů je oproti zákonu v ČR oddělena od daně ze staveb, tvoří tedy samostatnou část daně z nemovitostí. Daň z bytů popisujeme v následujících podkapitolách.

#### Poplatník (Daňovník)

Poplatníci daně z bytů nebo nebytového prostoru (dále jen „NP“) jsou, jako v ostatních částech daně z nemovitostí, buď vlastník bytu nebo NP, správce bytu nebo NP v případě vlastnictví státu, obce nebo vyššího územního celku, nebo u spoluvlastnictví každý spoluvlastník, *či manželé, pokud mají byt nebo NP ve spoluvlastnictví.*

#### Předmět daně a základ daně (Predmet dane a základ dane)

Předmětem daně z bytů v bytovém domě jsou byty a NP, pokud v bytovém domě je alespoň jeden byt nebo NP ve vlastnictví fyzické nebo právnické osoby. *Od 1. 12. 2012 přibývá do předmětu daně další odstavec. Pokud je využíván byt v bytovém domě k jiným účelům než k bydlení, je pro účely slov. zákona považován za NP.*

U bytů a NP je základem daně jejich výměra podlahové plochy v m<sup>2</sup>.

#### Sazba daně (Sadzba dane)

Sazba daně z bytů je stejná jako sazba daně ze staveb, tedy 0,033 eur za každý i započatý m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu a NP. Za stejných podmínek, jaké jsou uvedeny v kapitole 4.2.2, může správce daně roční sazbu daně snížit nebo zvýšit. Správce daně může také stanovit různé roční sazby daně u NP, které jsou určeny v bytovém domě na různé účely. Takto stanovená roční sazba daně z bytů nesmí přesáhnout 10násobek nejnižší roční sazby daně z bytů za NP v bytovém domě ustanoveném v obecném závazném nařízení.

Daň z bytů se vypočítá vynásobením základu daně a roční sazby daně z bytů.

### 4.2.4 Společné ustanovení (Spoločné ustanovenia)

Ve společném ustanovení pro daň z nemovitostí slov. zákona najdeme osvobození a snížení daně z nemovitostí, vznik a zánik daňové povinnosti, kde od 1. 12. 2012 dochází k malým změnám (tyto změny jsou napsány kurzívou). Dále zde najdeme také paragrafy, které platily v roce 2012 pouze do 30. 11. a od 1. 12. jsou zrušeny, těmito jsou daňové přiznání a dodatečné daňové přiznání, vyměření a placení daně. Všechny tyto oblasti společného ustanovení popisujeme v následujících podkapitolách.

## Osvobození od daně a snížení daně (Oslobodenie od dane a zníženie dane)

Osvobození od daně je řešeno v § 17 slov. zákona. **Od daně z nemovitostí jsou podle odst. 1 osvobozeny:**

- pozemky, stavby, byty a NP ve vlastnictví obce, které je správcem daně, a pozemky, stavby, byty a NP ve vlastnictví nebo ve správě městských částí v Bratislavě a Košicích,
- pozemky a stavby ve vlastnictví jiného státu užívané fyzickými osobami, které používají výsady a imunitu podle mezinárodního práva a nejsou státními občany Slovenské republiky, za předpokladu, že je zaručena vzájemnost,
- pozemky a stavby, nebo jejich části sloužící na vzdělání, nebo vědeckovýzkumné účely, na vykonávání náboženských obřadů, ve vlastnictví vysokých škol, nebo ve vlastnictví státu ve správě Slovenské akademie věd, nebo ve vlastnictví církví a náboženských společností registrovaných státem, tak i pozemky a stavby nebo jejich části sloužící středním školám, učilištím, střediskům praktického vyučování a školským zařízením v zřizovatelské působnosti samosprávních krajů nebo školám a školským zařízením v zřizovatelské působnosti krajských školských úřadů,
- pozemky, stavby a NP ve vlastnictví Slovenského Červeného kříže.

*Od 1. 12. 2012 jsou vyjmenovaná osvobození v písmenu c) přeměněna na písmena c) - g), tudíž se i písmeno d) přesunulo a přeznačilo na písmeno h).*

**Správce daně může** obecným závazným nařízením podle místních podmínek v obci nebo její jednotné části **ustanovit snížení daně z pozemků nebo osvobození od daně z pozemků** u vyjmenovaných pozemků v odst. 2 písm. a) - l) slov. zákona. Těmito pozemky jsou například pozemky ve vlastnictví právnických osob, které nejsou založeny nebo zřízeny za účelem podnikání, pozemky, na kterých jsou hřbitovy, kolumbária, urnové háje a rozptylové louky, a celé řady dalších pozemků, které slouží k veřejným účelům, zemědělství a hospodářství, lesnictví, pozemky ležící v chráněných pásmech, či pozemky sloužící k dopravě, školám nebo školským zařízením, a také pozemky, které vlastní občan v hmotné nouzi nebo občan starší 62 let (správce daně může tuto věkovou hranici zvýšit) a tyto pozemky slouží k jeho osobní potřebě.

**Správce daně může** obecným závazným nařízením podle místních podmínek v obci nebo její jednotné části **ustanovit snížení daně nebo osvobození od daně ze staveb nebo od daně z bytů.**



A to u staveb a bytů uvedených v odst. 3 slov. zákona:

- stavby nebo byty ve vlastnictví právnických osob, které nejsou založeny nebo zřízeny za účelem podnikání,
- stavby nebo byty sloužící školám, školským zařízením a zdravotnickým zařízením, zařízením na pracovní rehabilitaci a rekvalifikaci občanů se změněnou pracovní schopností, stavby užívané na účely sociální pomoci a muzea, galerie, knihovny, divadla, kina, amfiteátry, výstavní síně, osvětové zařízení,
- stavby nebo byty, u kterých je využití omezené z důvodů rozsáhlé rekonstrukce nebo umístěném na podkopaném pozemku,
- stavby na bydlení a byty ve vlastnictví občanů v hmotné nouzi, občanů starších 62 let (i zde může správce daně věkovou hranici zvýšit) nebo občanů s těžkým zdravotním postižením, nebo držitelům průkazu občana s těžkým zdravotním postižením nebo s těžkým zdravotním postižením s potřebou průvodce, jakož i převážně nebo úplně bezmocným občanům, které slouží na jejich trvalé bydlení,
- garáže a NP v bytových domech sloužících jako garáž ve vlastnictví občanů starších 62 let (případně starších) nebo občanům s těžkým zdravotním postižením, nebo držitelům průkazu občana s těžkým zdravotním postižením nebo s těžkým zdravotním postižením s potřebou průvodce, které slouží pro motorové vozidlo používané na jejich dopravu,
- stavby na zemědělskou produkci, skleníky, stavby používané na skladování vlastní zemědělské produkce, stavby pro vodní hospodářství kromě staveb na skladování jiné než vlastní zemědělské produkce a staveb na administrativu.

Při souběhu snížení daní podle odst. 2 nebo 3 slov. zákona se uplatní snížení daně, které je výhodnější pro poplatníka.

### **Vznik a zánik daňové povinnosti (Vznik a zánik daňové povinnosti)**

Stal-li se poplatník ve zdaňovacím období nebo 1. ledna běžného zdaňovacího období vlastníkem, správcem, nájemcem nebo uživatelem nemovitosti, která je předmětem daně, vzniká mu daňová povinnost od 1. ledna následujícího zdaňovacího období. Daňová povinnost zaniká 31. prosince zdaňovacího období, ve kterém poplatníkovi zanikne vlastnictví, správa, nájem nebo užívání nemovitosti.

Na vyměření daně z nemovitostí je rozhodující stav k 1. lednu zdaňovacího období a na změny skutečností rozhodných pro daň, které nastanou v průběhu zdaňovacího období, se

nepřihlíží. Pokud v průběhu roku dojde k nabytí nemovitosti vydražením, vzniká daňová povinnost prvním dnem měsíce následujícím po dni, ve kterém se stal vydražitel vlastníkem nemovitosti nebo po dni schválení příklepu soudem. Při zániku vlastnických práv vydražením zaniká daňová povinnost posledním dnem měsíce, v němž zanikla vlastnická práva k vydražené nemovitosti.

### **Daňové přiznání a dodatečné daňové přiznání (Daňové priznanie)**

Paragraf 19 a 19a slov. zákona, který se vztahuje k daňovému přiznání a dodatečnému daňovému přiznání se v roce 2012 používal pouze do 30. 11., od 1. 12. 2012 upravuje daňové přiznání § 99a až 99c slov. zákona hromadně pro všechny místní daně.

Daňové přiznání je poplatník povinen podat do 31. ledna zdaňovacího období, ve kterém vznikla daňová povinnost podle stavu k 1. lednu. V dalších zdaňovacích obdobích již poplatník nemusí podávat daňové přiznání, pokud nenastaly změny rozhodné pro daň, za které se nepovažují změny sazeb daně z nemovitosti, změna výměry pozemku nebo stavby, nebo změna v osvobození od daně nebo snížení daně z nemovitosti, či změna věkové hranice. Poplatník, který nabytí nemovitosti vydražením v průběhu zdaňovacího období, měl povinnost podat daňové přiznání do 15 dnů ode dne vzniku daňové povinnosti. *Od 1. 12. se v tomto případě doba pro podání zvyšuje na 30 dnů.*

Jestliže je nemovitost ve spoluvlastnictví více osob, daňové přiznání podává každá fyzická či právnická osoba, pokud se spoluvlastníci nedohodli na společném zástupci. V případě bezpodílového spoluvlastnictví nemovitosti manželů, podává přiznání jen jeden z manželů.

Ustanovení § 19a slov. zákona vymezující dodatečné daňové přiznání platilo od 1. 1. 2012 do 30. 11. 2012, od 1. 12. 2012 je dodatečné daňové přiznání řešeno v § 99c slov. zákona. Dodatečné daňové přiznání *má povinnost* podat poplatník, který zjistil, že jeho *daň měla být vyšší* než ta, kterou vypočítal v podaném daňovém přiznání, a to nejpozději do 4 let od konce roku, ve kterém vznikla daňová povinnost. Pokud zjistí poplatník, že jeho *daň měla být nižší* než daň vypočítaná v podaném daňovém přiznání, *je oprávněný* podat dodatečné daňové přiznání nejpozději do 4 let od konce roku, ve kterém vznikla daňová povinnost.

### **Vyměření a placení daně (Vyrubenie a platenie dane)**

Vyměření daně a placení daně bylo do 30. 11. 2012 řešeno v § 20 a § 21 slov. zákona, které se také od začátku prosince roku 2012 zrušily, od 1. 12. 2012 je vyměření daně řešeno v § 99e a placení daně je řešeno v § 99g slov. zákona.

Daň z nemovitosti každoročně správce daně vyměřuje k 1. lednu zdaňovacího období. Při nabytí nemovitosti v dražbě v průběhu roku správce daně vyměří poměrnou část daně vydražiteli, začínající ode dne (od 1. 12. 2012 začínající měsícem), kdy vznikla daňová povinnost, do konce příslušného zdaňovacího období. Při dohodě spoluvlastníků správce daně vyměří daň společnému zástupci, který podal daňové přiznání; u bezpodílového spoluvlastnictví manželů vyměří tomu z manželů, který podal přiznání. V případě podání dodatečného daňového přiznání správce daně na dodatečné daňové přiznání přihlíží a daň podle něj vyměří. *V případě dodatečného přiznání správce daně vyměří rozdíl daně na daňové období, kterého se dodatečné daňové přiznání týká a také na následující daňové období, pokud se na něj dodatečné daňové přiznání vztahuje.* Správce daně může určit, že nebude daň vyměřovat ani vybírat, pokud je nižší než 3 eura, toto však platí pouze do 30. 11. 2012.

Vyměřená daň je splatná do 15 dnů ode dne nabytí pravoplatnosti rozhodnutí, pokud správce daně neurčí placení daně z nemovitostí ve splátkách.

### **4.3 Dílčí závěr**

V kapitole jsme se zabývali analýzou daně z nemovitostí na Slovensku. Jelikož je zákon o DzN z roku 1993 skoro stejný jako v České republice, zabývali jsme se zákonem č. 582/2004 Z.z., o místních daních a místním poplatku za odpady, v platném znění pro rok 2012, ve kterém je obsažena daň z nemovitostí a podle kterého jsme popsali její konstrukční prvky. Dosažené závěry budou použity pro následnou komparaci daně z nemovitostí.

## **5 Komparace daně z nemovitostí**

V páté kapitole srovnáme konstrukční prvky daně z nemovitostí v České republice a na Slovensku a popíšeme vývoj zákonů o dani z nemovitostí v těchto zemích. Na vybraných příkladech potom bude názorně vidět výpočet daně z nemovitostí, jak pro Českou republiku, tak pro Slovenskou republiku a následné porovnání této daně k výši průměrné mzdy.

### **5.1 Srovnání konstrukčních prvků daně z nemovitostí v České republice a na Slovensku**

V této podkapitole srovnáme daň z nemovitostí v České republice a na Slovensku, zjistíme rozlišné prvky a následně je zhodnotíme.

#### **Daň z pozemků**

Základem každého zákona je předmět daně, který vymezuje, co podléhá dani. Český zákon řeší předmět daně obecně, tedy předmětem daně jsou všechny pozemky kromě těch, které nejsou předmětem daně, a tyto jsou zde vyjmenovány. Konkrétní pozemky jsou rozepsány u sazby daně. Oproti tomu slovenský zákon v předmětu daně konkrétně vypisuje pozemky, které jsou a nejsou předmětem daně. Nejen tímto se slovenský zákon oproti českému zákonu stává přehlednější a srozumitelnější. Ve srovnání je nejrozdílnějším konstrukčním prvkem sazba daně. Na Slovensku je jednotná sazba 0,25 %. Tuto sazbu však může správce daně snížit nebo zvýšit, případně stanovit sazbu daně pro jednotlivé pozemky. V České republice se sazba daně liší podle druhu pozemku a v některých případech také podle účelu využití pozemku. Nejvyšší sazbu daně najdeme u některých pozemků pro podnikatelskou činnost, ale také u stavebních pozemků, které se navíc násobí koeficientem podle počtu obyvatel. Tímto se stává daň z nemovitostí v České republice vyšší než na Slovensku, takže více zatěžuje daňového poplatníka. Výpočet daně se v těchto dvou státech liší jen nepatrně. Rozdílnost spočívá v rozdílném stanovení ceny půdy. V České republice cena půdy závisí na konkrétní obci, ve které leží pozemek, na Slovensku se cena půdy stanoví podle počtu obyvatel obce, ve které pozemek leží. Názorně můžeme rozdíly v dani z nemovitostí vidět na příkladu 1 v podkapitole 5.3.

## **Daň ze staveb**

U daně ze staveb je vidět více odlišností. V zákoně České republiky jsou v předmětu daně ze staveb zahrnuty také byty a nebytové prostory. Slovenská republika byty a nebytové prostory vymezila v zákoně jako samostatný oddíl, má tedy navíc daň z bytů, která nespadá pod daň ze staveb. Toto oddělení od daně ze staveb dělá slovenský zákon opět přehlednější. U bytů a nebytových prostorů je odlišný také základ daně, jelikož v ČR se výměra bytů či nebytového prostoru násobí koeficientem 1,20. To dělá daň z bytů opět vyšší v ČR než na Slovensku, jak můžeme vidět na příkladu 2 v podkapitole 5.3. Vyšší je také daň ze staveb ČR, což je způsobeno odlišnými sazbami u jednotlivých staveb a také tím, že sazba daně se navyšuje o další koeficienty, které na Slovensku nejsou.

Těmito koeficienty jsou:

- koeficient podle počtu obyvatel 1,0 – 4,5,
- koeficient 1,5, který si obec může určit u některých druhů staveb,
- koeficient 2,0 u staveb pro individuální rekreaci, nebo koeficient 1,5 se násobí koeficientem 2,0 u těchto staveb, pokud jsou umístěny v národních parcích a v zónách I. CHKO,
- místní koeficient, pro všechny nemovitosti, který si může obec stanovit ve výši 2, 3, 4 nebo 5,
- pokud nebytový prostor v obytném domě slouží k podnikatelské činnosti, zjištěná daň se navíc navyšuje o 2 Kč za každý m<sup>2</sup>.

Takové koeficienty na Slovensku nejsou, není však vyloučeno, že správce daně pro jednotlivé obce nebo její jednotlivé části nebo jednotlivé katastrální území základní roční sazbu daně 0,033 eur nezvýší nebo nestanoví různé sazby daně pro jednotlivé pozemky či stavby. Slovenské obce mohou u všech typů nemovitostí sazbu daně snížit nebo zvýšit, přičemž míra snížení nebo zvýšení se v jednotlivých částech obce může lišit až desetkrát, dvacetkrát či vícekrát. České obce takové pravomoci nemají, ty totiž uplatněním místního koeficientu zvyšují daň všem a všude stejně.

## **Společná ustanovení**

Osvobození od daně je ve slovenském zákoně řešeno ve společných ustanoveních, proto osvobození porovnáváme zde. Osvobození od daně je v ČR a SR zhruba stejné. Avšak slovenský zákon navíc rozlišuje některé pozemky a stavby, které může správce daně ustanovením osvobodit nebo daň snížit, český zákon je však osvobozuje vždy. Česká

republika má u osvobození také výhodu v časovém rozlišení, kdy některé pozemky a stavby jsou na určitý počet let osvobozeny od daně z nemovitostí, na Slovensku takové osvobození není. Další odlišnosti u společných ustanovení jsou pouze u zaokrouhlování a placení daně, ostatní ustanovení, jako je zdaňovací období, vznik daňové povinnosti a podání daňového přiznání, jsou stejná. V ČR je daň splatná do určitého data, které je v zákoně určeno a vypočtená daň se zaokrouhluje na Kč nahoru, na Slovensku je daň splatná do 15 dnů ode dne nabytí právoplatného rozhodnutí a vypočtená daň i základ daně se zaokrouhluje na eurocenty dolů.

Srovnáním konstrukčním prvků daně z nemovitostí v ČR a na Slovensku jsme zjistili, že daň z nemovitostí je vyšší v České republice a vymezili jsme ty prvky, které jsou příčinou tohoto vyššího zdanění nemovitostí.

## **5.2 Vývoj zákona o dani z nemovitostí v České republice a na Slovensku**

V následujících podkapitolách popíšeme změny zákona o dani z nemovitostí od roku 2008 do roku 2012 v České republice a na Slovensku.

### **5.2.1 Změny zákona o dani z nemovitostí v České republice v letech 2008 – 2012**

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí byl od r. 1993 do r. 2012 novelizován celkem 25krát a ještě další novely byly vydány s platností od r. 2013. V této práci se zabýváme pouze novelami, které nabyly účinnosti od 1. ledna 2008 do konce roku 2012. Dále popisujeme změny, které tyto novely přinesly.

V roce 2007 byl v rámci daňové reformy schválen zákon č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů, jehož součástí je i změna zákona o dani z nemovitostí, která **nabývá účinnosti od 1. 1. 2008, avšak některé změny se uplatní až v roce 2009**. Změna zákona o dani z nemovitostí *umožňuje nově obcím stanovit si obecně závaznou vyhláškou osvobození od daně z pozemků některých zemědělských pozemků*, které jsou v katastru nemovitostí členěny jako orná půda, vinice, chmelnice, ovocné sady a trvalé travní porosty. Tato možnost se nevztahuje na zahrady. Obecně závazná vyhláška musí nabýt platnosti do 1. 8. předchozího zdaňovacího období a účinnosti do 1. ledna následujícího období, podle této obecně závazné vyhlášky se však bude postupovat od zdaňovacího období 2009. Pokud se tato změna týká pozemku daňového subjektu, má nárok poplatník podat daňové přiznání a toto osvobození v něm uplatnit. Další *významnou změnou bylo zavedení místního koeficientu*. V rámci výkonu samostatné působnosti je umožněno obcím rozhodnout se o stanovení místního koeficientu

podle § 12 zákona o DzN. Obec tedy může stanovit obecně závaznou vyhláškou pro všechny nemovitosti koeficient 2, 3, 4 nebo 5. Podle této vyhlášky se však bude postupovat až od zdaňovacího období 2009. Pokud u poplatníka nastane pouze tato změna, není povinen podávat daňové přiznání, daň upravenou o místní koeficient vyměří správce daně. Tato novela přinesla také *úpravu koeficientů podle počtu obyvatel v malých obcích*, která se poprvé uplatňuje v roce 2008. Koeficient 0,3 v obcích do 300 obyvatel a koeficient 0,6 v obcích do 600 obyvatel jsou zrušeny a nahrazeny koeficientem 1,0 v obcích do 1 000 obyvatel (do té doby v obcích od 600 do 1 000 obyvatel). Tato změna způsobila v obcích do 600 obyvatel zvýšení daně z nemovitostí.

V roce 2009 došlo k novelizaci zákona o dani z nemovitostí, podle které se postupuje poprvé **od zdaňovacího období 2009**. Tato novela přinesla *zrušení osvobození novostaveb od daně ze staveb*, které bylo poskytováno na dobu 15 let. Pokud byl nárok na osvobození uznán již v předešlých zdaňovacích obdobích - naposledy v roce 2008, toto osvobození se poskytne naposledy ve zdaňovacím období 2009. Dále se *zrušilo osvobození od daně ze staveb, u kterých byly provedeny změny spočívající ve snížení tepelné náročnosti stavebními úpravami*, nebo na které bylo vydáno stavební povolení, které bylo poskytováno na dobu 5 let. Pokud byl nárok na osvobození přiznán poplatníkům již dříve (naposledy v roce 2008), toto osvobození se poskytne naposledy v roce 2012. Novela také přinesla *vyňetí z místního koeficientu pozemků* orné půdy, vinic, chmelnic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travnatých porostů, takže u nich nemůže dojít ke zvýšení daňové povinnosti.

V roce 2009 byl schválen zákon č. 362/2009 Sb., změna zákonů v souvislosti s návrhem zákona o státním rozpočtu, kterým je novelizován také zákon o dani z nemovitostí. Tento **zákon nabývá účinnosti od 1. 1. 2010**. Touto novelou *došlo k zdvojnásobení sazeb daně z pozemků*, a to u zastavěných ploch a nádvoří, stavebních pozemků a ostatních ploch. A *dále k zdvojnásobení základních sazeb daně ze staveb*, kromě staveb sloužících pro ostatní podnikatelskou činnost. Poplatníci nejsou povinni kvůli této změně podávat daňové přiznání. Tato změna přinesla opět zvýšení daňové povinnosti téměř u všech poplatníků daně z nemovitostí.

Zákon o DzN byl v **roce 2011** novelizován třikrát. Těmito novelami došlo zejména k výrazným změnám ve společných ustanoveních, a to v § 13a, § 14 a § 15 zákona o dani z nemovitostí, které řeší daňové přiznání, zaokrouhlování daně a placení daně. V zákoně se nahrazuje „daňová povinnost“ slovem „daň“. Zákonem č. 30/2011 Sb., změna daňového řádu a dalších souvisejících zákonů, s účinností od 1. 3. 2011 se posunula lhůta, do které musí obce

vydat obecně závazné vyhlášky upravující koeficienty. Vyhlášky musí nabýt platnosti do 1. října (dříve do 1. srpna). Změna také nastala u § 13b, který byl přejmenován na „Stanovení daně“ (dříve „Vyměření daně“).

**V roce 2012** vstoupily v platnost dvě novely - zákonem č. 212/2011, změna zákona o dani z nemovitostí, který nabyl účinnosti 1. 1. 2012 a zákonem č. 375/2011 Sb., který nabyl účinnosti 1. 4. 2012. Ke změnám došlo zejména v sazbě daně u ostatních pozemků (§ 6 odst. 2 zákona o DzN). Zde došlo k rozšíření sazeb a tedy i k novému textu.

Takto vypadalo znění zákona č. 338/1992 Sb. § 6 odst. 2 v roce 2011:

Sazba daně u ostatních pozemků činí za každý 1 m<sup>2</sup> u

- |   |          |
|---|----------|
| a) zastavěných ploch a nádvoří                | 0,20 Kč, |
| b) stavebních pozemků                         | 2,00 Kč, |
| c) ostatních ploch, pokud jsou předmětem daně | 0,20 Kč. |

V roce 2012 vypadá § 6 odst. 2 zákona o DzN takto:

Sazba daně u ostatních pozemků činí za každý 1 m<sup>2</sup> u

- |  |          |
|--|----------|
| a) zpevněných ploch pozemků, užívaných k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní sloužících pro     |          |
| 1. zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství  | 1,00 Kč, |
| 2. průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní podnikatelskou činnost | 5,00 Kč, |
| b) stavebních pozemků  | 2,00 Kč, |
| c) ostatních ploch   | 0,20 Kč, |
| d) zastavěných ploch a nádvoří   | 0,20 Kč. |

Novela také doplnila § 6 zákona o DzN o odst. 5 a 6, ve kterých je vysvětleno, co je zpevněná plocha a jak se postupuje u rozdílného využití zpevněné plochy. Novela tak má přinést úlevu podnikatelské veřejnosti.

Další změnou v této novele je, že se koeficient 3,5 pro obce nad 50 000 obyvatel bude *vztahovat také na statutární města*. Tato změna nastala s ohledem na poslední sčítání lidu, kde bylo zjištěno, že některá statutární města by mohla poklesnout pod hranici 50 000 obyvatel. Zákonem č. 375/2012 Sb., změna zákonů v souvislosti s přijetím zákona o zdravotních službách, došlo ke změnám v osvobození daně. U pozemků přibýlo osvobození pozemků tvořící jeden funkční celek se stavbou sloužící k poskytování péče o děti do 3 let věku na základě živnostenského oprávnění a zdravotnickým zařízením uvedeným v rozhodnutí



o udělení oprávnění k poskytování zdravotních služeb. U staveb došlo ke změně znění v § 9 odst. 1 písm. k) zákona o DzN.

Zjistili jsme, že od r. 2008 do r. 2012 došlo u daně z nemovitostí k mnoha důležitým změnám, které více daňově zatížily poplatníka, avšak přinesly přínos do rozpočtu obcí, do kterých daň z nemovitostí plyne.

### **5.2.2 Změny zákona o dani z nemovitostí na Slovensku v letech 2008 – 2012**

Daň z nemovitostí se na Slovensku od roku 2005 řídí zákonem č. 582/2004 Z. z., o místních daních a místním poplatku za komunální odpady a drobné stavební odpady ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon výrazně změnil systém zdanění nemovitostí a poskytl větší prostor pro individuální daňovou politiku obcí.<sup>13</sup> Do roku 2005 upravoval daň z nemovitostí zákon č. 317/1992 Sb. V této práci se zabýváme pouze změnami daně z nemovitostí, ne změnami ostatních daní zákona o místních daních.

Zákon č. 582/2004 Z.z. prošel řadou novel, avšak od r. 2008 byl novelizován 5krát, co se týče daně z nemovitostí.

**V roce 2008** vstoupila v platnost novela č. 465/2008 Z. z., s účinností od 1. 12. 2008, která upravovala sazby daně po přechodu ze slovenské koruny na euro. Sazba daně ze staveb se tak změnila z 1 Sk na 0,033 € a příplatek za každé další nadzemní podlaží se změnil z 10 Sk na 0,33 €. U vyměření daně se změnilo, že daň nižší než 3 eura se nebude vybírat, původně 100 Sk. Zaokrouhlování se tedy muselo změnit z celých korun na eurocenty.

**V roce 2010** novelou č. 527/2010 Z. z., s účinností od 29. 12. 2010 se znění o dani z nemovitostí změnilo jen nepatrně. Při zvýšení sazby daně správcem daně nesmí takto určená roční sazba daně přesáhnout 5násobek (dříve 20násobek) nejnižší roční sazby daně z pozemků.

**V roce 2012** byl zákon týkající se daně z nemovitostí novelizován 3krát. Předpis č. 548/2011 Z. z., s účinností od 1. 1. 2012 nově do zákona vložil § 19a týkající se Dodatečného daňového přiznání, a do § 20 o Vyměření daně přibyly odstavce 4 a 5. Předpis č. 286/2012 Z. z., s účinností od 1. 10. 2012 vkládá § 73a a mění § 98a a 98b, které řeší společné ustanovení pro místní daně a poplatky, např. Elektronické služby. Od 1. 12. 2012 byl slovenský zákon znova novelizován předpisem č. 460/2011 Z. z., který, jak jsme popisovali výše v podkapitole 4.2, mění znění paragrafů týkajících se předmětu daně, poplatníka daně,

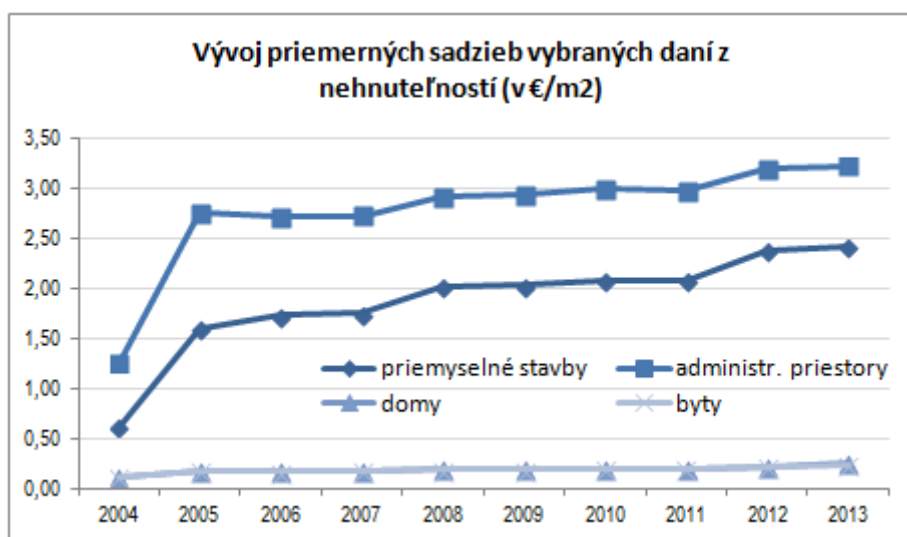
---

<sup>13</sup> Zdroj: <http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6507915>.

základu daně a sazby daně, který daň z nemovitostí nijak zásadně nemění, pouze jsou přehozeny či přidány odstavce a písmena k paragrafům.

Zjistili jsme, že od r. 2008 do r. 2012 nebyl zákon týkající se daně z nemovitostí nijak výrazně změněn. Toto je zapříčiněno také tím, že na Slovensku mají obce větší pravomoc a snížení nebo zvýšení či určení sazby daně se obejde bez změny zákona. Obce si takovou změnu samy určí v obecně závazné vyhlášce.

V grafu 5.1. můžeme vidět vývoj průměrných sazeb vybraných daní z nemovitostí od r. 2004 – 2013, kde jde zpozorovat, že obce sazbu daně pro byty a domy zvyšují pouze minimálně, oproti sazbám daně za průmyslové stavby a administrativní prostory, kde sazba daně každým rokem stoupá.



Graf 5.1. vývoj průměrných sazeb vybraných daní z nemovitostí na Slovensku,  
Zdroj: <http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6507915>.

### 5.3 Velikost daně z nemovitostí na vybraném příkladu

V této podkapitole se zaměříme na výpočet daně z nemovitostí, kterou následně srovnáme s průměrnou roční mzdou a zjistíme tak zatížení poplatníka touto daní. Výpočty provedeme pro Českou i Slovenskou republiku.

#### Příklad 1

Poplatník pan Novák měl k 1. lednu 2012 ve vlastnictví rodinný dům – bungalov o výměře 10 x 12 m se zahradou 600 m<sup>2</sup>.

## Česká republika

- a) Poplatník bydlí v obci s 5 000 obyvateli (Ostrava-Polanka), cena půdy činí 7,98 Kč/m<sup>2</sup>, koeficient podle počtu obyvatel je 1,4, obec nestanovila místní koeficient.

$$\text{Výpočet daně z pozemku} = \text{základ daně} \cdot \text{sazba daně} = (\text{výměra} \cdot \text{cena půdy}) \cdot \text{sazba daně}$$

$$\text{Daň z pozemku} = 600 \cdot 7,98 = 4\,788 \cdot 0,75\% = 35,91 = 36 \text{ Kč}$$

$$\text{Výpočet daně ze staveb} = \text{základ daně} \cdot \text{sazba daně} \cdot \text{koeficient podle počtu obyvatel}$$

$$\text{Daň ze staveb} = 120 \cdot 2 = 240 \cdot 1,4 = 336 \text{ Kč}$$

**Celkem daň z nemovitostí = 372 Kč**

$$\text{Průměrná roční mzda v roce 2012 činila 25 101 Kč}$$

$$\text{daňové zatížení poplatníka} = \frac{372}{25\,101} \cdot 100 = 1,48\%$$

- b) Poplatník bydlí v obci se 70 000 obyvateli (Ostrava-Poruba), cena půdy činí 7,27 Kč/m<sup>2</sup>, koeficient podle počtu obyvatel je 3,5, obec nestanovila místní koeficient.

$$\text{Daň z pozemku} = 600 \cdot 7,27 = 4\,362 \cdot 0,75\% = 32,715 = 33 \text{ Kč}$$

$$\text{Daň ze staveb} = 120 \cdot 2 = 240 \cdot 3,5 = 840 \text{ Kč}$$

**Celkem daň z nemovitostí = 873 Kč**

$$\text{daňové zatížení poplatníka} = \frac{873}{25\,101} \cdot 100 = 3,48\%$$

V obci s 5 000 obyvateli celková daň z nemovitostí představuje pro poplatníka 1,48 % jeho průměrné měsíční mzdy a v obci se 70 000 obyvateli celková daň z nemovitostí představuje pro poplatníka 3,48 % jeho průměrné měsíční mzdy.

## Slovenská republika

- a) Poplatník bydlí v obci s 5 000 obyvateli, cena půdy podle přílohy č. 2 slov. zákona činí 1,85 eur/m<sup>2</sup>.

Výpočet daně z pozemku = základ daně (výměra · hodnota pozemku) · sazba daně

$$\text{Daň z pozemku} = 600 \cdot 1,85 = 1\,100 \cdot 0,25 \% = 2,775 = 2,77 \text{ eur}$$

Výpočet daně ze staveb = výměra · sazba daně

$$\text{Daň ze staveb} = 120 \cdot 0,033 = 3,96 \text{ eur}$$

**Celkem daň z nemovitostí = 6,73 eur**

Průměrná roční mzda v roce 2012 činila 805 EUR

$$\text{daňové zatížení poplatníka} = \frac{6,73}{805} \cdot 100 = 0,84 \%$$

- b) Poplatník bydlí v obci se 70 000 obyvateli, cena půdy podle přílohy č. 2 činí 4,64 eur/m<sup>2</sup>.

$$\text{Daň z pozemku} = 600 \cdot 4,64 = 2\,784 \cdot 0,25 \% = 6,96 \text{ eur}$$

$$\text{Daň ze staveb} = 120 \cdot 0,033 = 3,96 \text{ eur}$$

**Celkem daň z nemovitostí = 10,92 eur**

$$\text{daňové zatížení poplatníka} = \frac{10,92}{805} \cdot 100 = 1,36 \%$$

V obci s 5 000 obyvateli celková daň z nemovitostí představuje pro slovenského poplatníka 0,84 % jeho průměrné měsíční mzdy a v obci se 70 000 obyvateli představuje celková daň 1,36 % průměrné měsíční mzdy poplatníka.

V příkladu 1 vidíme, že celková daň z nemovitostí na Slovensku je nižší než v České republice, tudíž méně zatěžuje poplatníka. Toto je způsobeno rozdílným výpočtem, jelikož v České republice se posuzuje cena půdy podle obce, ve které nemovitost leží a dále se daň násobí koeficientem podle počtu obyvatel obce. Na Slovensku se cena půdy posuzuje podle počtu obyvatel obce, ve které nemovitost leží, avšak už se dále daň nenásobí žádným

koeficientem. V České republice může obec stanovit navíc místní koeficient, který daň z nemovitostí může znásobit 2-5 krát.

## Příklad 2

Poplatník pan Černý měl k 1. lednu 2012 ve vlastnictví byt 2+1 o výměře 55 m<sup>2</sup>.

### Česká republika

a) Poplatník bydlí v obci s 5 000 obyvateli.

Výpočet daně z bytu = základ daně · 1,20 · sazba daně · koeficient podle počtu obyvatel

$$\text{Daň z bytu} = 55 \cdot 1,2 = 66 \cdot 2 = 132 \cdot 1,4 = 184,80 = \mathbf{185 \text{ Kč}}$$

$$\text{daňové zatížení poplatníka} = \frac{185}{25\,101} \cdot 100 = 0,74 \%$$

b) Poplatník bydlí v obci se 70 000 obyvateli.

$$\text{Daň z bytu} = 55 \cdot 1,2 = 66 \cdot 2 = 132 \cdot 3,5 = \mathbf{462 \text{ Kč}}$$

$$\text{daňové zatížení poplatníka} = \frac{462}{25\,101} \cdot 100 = 1,84 \%$$

### Slovenská republika

Na Slovensku není koeficient podle počtu obyvatel, správce daně může roční sazbu snížit nebo zvýšit, případně stanovit jinou sazbu daně ve všeobecně závazné vyhlášce, v našem příkladě takto správce daně neučinil.

Výpočet daně z bytu = základ daně · sazba daně

$$\text{Daň z bytu} = 55 \cdot 0,033 = 1,815 = \mathbf{1,81 \text{ eur}}$$

$$\text{daňové zatížení poplatníka} = \frac{1,81}{805} \cdot 100 = 0,23 \%$$

V příkladu 2 opět vidíme, že daň z bytů je ve Slovenské republice menší. Důvodem je rozdílný výpočet této daně a také rozdíl v sazbě daně z bytů. V České republice se výměra bytu násobí koeficientem 1,20, který na Slovensku neexistuje. Opět zde také hraje svou roli koeficient podle počtu obyvatel.

## 5.4 Dílčí závěr

V páté kapitole jsme srovnávali daň z nemovitostí v České republice a na Slovensku. Zjistili jsme rozdílnost v některých konstrukčních prvcích daně z nemovitostí a popsali změny zákonů v obou státech. Na vybraných příkladech jsme vypočítali výši daně z pozemku, staveb a bytu, kterou jsme porovnali vůči průměrné měsíční mzdě poplatníka a zjistili tak zatížení poplatníka touto daní. V České republice vyšla daň z nemovitostí poměrně vyšší než na Slovensku, avšak jsme nepočítali se zvýšením či určením sazby daně obcemi.

## 6 Závěr

Předmětem bakalářské práce byla daň z nemovitostí v České republice a ve Slovenské republice. Daň z nemovitostí v těchto dvou státech jsme popsali ve třetí a čtvrté kapitole. První kapitola nám posloužila k lepšímu pochopení základních pojmů týkajících se daní a konstrukčních prvků daně z nemovitostí. Cílem práce byla komparace daně z nemovitostí v České republice a na Slovensku a navrnutí změn týkajících se této daně. Komparace daně z nemovitostí je řešena v páté kapitole práce, kde jsme srovnali konstrukční prvky daně z nemovitostí a vývoj zákonů o dani z nemovitostí v České republice a na Slovensku, také jsme na vybraných příkladech spočítali daň z nemovitostí v těchto dvou státech a zjistili daňové zatížení poplatníka touto daní.

Daň z nemovitostí patří mezi majetkové daně, což jsou daně přímé. Platí ji tedy pouze majitelé nemovitostí. DzN plyne do rozpočtu měst a obcí, ve kterých nemovitost leží. Výnos z DzN je pro obce pouze malým zdrojem příjmů do jejich rozpočtu, aby byla větším zdrojem příjmů, musela by být několikanásobně navýšena. Výhodou této daně je, že je to daň poměrně stálá, nepodléhá tedy výkyvům ekonomiky. Vláda ČR neustále zákon o dani z nemovitostí mění, v posledních letech je to hlavně výhodnější pro obce, jelikož je daň zvyšována, aby do rozpočtů obcí plynul z daně z nemovitostí větší výnos. Například v roce 2008 se upravily koeficienty pro obce s malým počtem obyvatel, tedy pro obce s počtem obyvatel do 600 se koeficient zvýšil, tzn. pro poplatníka zvýšení daně z nemovitostí i o několik stovek korun. Rok 2009 přinesl také výrazné změny v zákonu o DzN. Zrušilo se osvobození novostaveb od daně ze staveb, což přineslo vyšší příjmy do rozpočtů měst a obcí, ale také znevýhodnění pro řadu poplatníků. Aby mohly obce také daň z nemovitostí ovlivňovat, byl zaveden místní koeficient, který obcím umožnil zvýšit daň až 5krát. Místní koeficient však využilo pouze malé procento obcí. V roce 2012 mělo zavedený koeficient pouze 403 obcí, u většiny z nich je to koeficient ve výši 2, bez místního koeficientu bylo 5 840 obcí. Některé obce místní koeficient zrušily v roce 2010 po zdvojnásobení sazeb daně z nemovitostí. Slovenská republika daň z nemovitostí v roce 2005 zařadila do zákona o místních daních, což přineslo změnu nejen ve zdanění nemovitostí, ale také se tímto rozšířila pravomoc obcí. Na Slovensku změny v sazbách daně z nemovitostí nemusí být již řešeny pomocí novel zákona, jelikož výši daně z nemovitostí si obec určuje sama v obecně závazných vyhláškách. V roce 2012 daň z nemovitostí ve slovenských krajských městech mírně vzrostla, pouze čtyři města snížila DzN. Předseda sdružení měst a obcí Slovenska Jozef Dvonč zastává názor, že meziroční růst

sazeb daně z nemovitostí je přiměřený potřebám měst a obcí, ale také finančním možnostem poplatníků.

Otázkou zůstává, zda je daň z nemovitostí spravedlivá, případně nejde v tomto případě o dvojí zdanění. Nemovitost si kupujeme za již jednou zdaněný příjem a za každou službu týkající se nemovitosti zaplatíme cenu s daní. Výtěžek daně z nemovitostí by měl sloužit zejména na služby obce jako je osvětlení, kanalizace, údržba cest apod. Když se nad tímto zamyslíme, tyto služby využívají všichni občané, nejen majitelé daně z nemovitostí, tedy poplatníci daně. V tomto případě by mohlo navrhovanou změnou být, místo daně z nemovitostí zavést určitou daň na služby obce, kterou by platili všichni občané v přiměřené míře. Případně se můžeme inspirovat od SR a dát větší pravomoc obcím, které by si výši daně z nemovitostí upravovaly samy. Jistě vítanou změnou v zákoně o dani z nemovitostí by také bylo oddělení daně z bytů do samostatné části, jak je tomu ve slovenském zákoně.

Výsledkem je zjištění, že vláda ČR neustále daň z nemovitostí zvyšuje, aby byly rozpočty měst a obcí více naplněny, ovšem už méně pomýšlí na snížení některých výdajů, případně o zvýšení jiných výnosů, které plynou do rozpočtu obcí ze státního rozpočtu. Je zde ovšem také snaha zvýšit pravomoc obcí, zavedením některých novel zákona. Pozitivem zvyšování daně z nemovitostí by měl být větší výnos pro služby obce, takže by tímto mělo docházet ke zlepšení těchto služeb. Na Slovensku daň z nemovitostí je zvyšována postupně, avšak toto není již řešeno v zákoně, kde jsou sazby pro všechny nemovitosti rovny, nýbrž záleží na jednotlivých obcích, jak rozhodnou o navýšení či snížení sazby daně z nemovitostí. Postupné změny zákona o dani z nemovitostí dělají zákon čím dál méně srozumitelným, navíc pro občana, který podává daňové přiznání a sám si daň vypočítává, dosti složitým.



## Seznam použité literatury

### Knižní zdroje:

BOEIJEN-OSTASZEWSKA, Ola a Marnix SCHELLEKENS, eds. *European Tax Handbook 2012*. 1. vyd. Amsterdam: IBFD, 2012. 974 s. ISBN 978-90-8722-134-8.

KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie a politika*. 1. vyd. Praha: Eurolex Bohemia, 2000. 227 s. ISBN 80-902752-2-2.

KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie a politika*. 5. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010. 276 s. ISBN 978-80-7357-574-8.

SCHULTZOVÁ, Anna a kol. *Daňovníctvo. Daňová teória a politika I*. 1. vyd. Bratislava: Iura Edition, 2011. 260 s. ISBN 978-80-8078-407-2.

VANČUROVÁ, Alena a Lenka LÁCHOVÁ. *Daňový systém ČR 2008*. 9. vyd. Praha: 1. VOX, 2008. 319 s. ISBN 978-80-86324-72-2.

VANČUROVÁ, Alena a Lenka LÁCHOVÁ. *Daňový systém ČR 2012*. 11. vyd. Praha: 1. VOX, 2012. 372 s. ISBN 978-80-87480-05-2.

### Právní předpisy:

Zákon č. 338 ze dne 4. května 1992 o dani z nemovitostí. Dostupný z: <http://zakony.kurzy.cz/338-1992-zakon-o-dani-z-nemovitosti/>.

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. In: Daňové zákony. 2012. Dostupný také z:

[http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dan\\_z\\_nemovitosti/](http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dan_z_nemovitosti/).

Zákon č. 582/2004 Z.z., o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, ve znění pozdějších předpisů. Dostupný z: <http://www.zakonypreludi.sk/zz/2004-582>.

### Elektronické zdroje:

ČTK. *Daň z nemovitostí letos zvýšilo více obcí* [online]. ČTK [3. 4. 2013]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/339891-dane-z-nemovitosti-letos-zvysilo-vice-obci/>.

*Dane sa blížia: Dokedy musíme zaplatiť za nehnuteľnosť a odpad?* [online]. Čas.sk [3. 4. 2013]. Dostupné z: <http://www.cas.sk/clanok/223234/dane-sa-blizia-dokedy-musite-zaplatit-za-nehnutelnosti-a-odpad.html>.

FINANČNÍ SPRÁVA ČR. ČDS: *Archív daň z nemovitostí* [online]. ČDS [18. 3. 2013] Dostupné z: [http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/dane\\_poplatky\\_220.html?year=2008](http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/dane_poplatky_220.html?year=2008).

KOUBOVÁ, Helena. *Srovnávací studie daňových soustav České republiky a země EU*. Brno, 2009. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Fakulta ekonomicko-správní, Katedra veřejné ekonomie. Dostupné z: [http://is.muni.cz/th/137653/esf\\_m/Diplomova\\_prace.pdf](http://is.muni.cz/th/137653/esf_m/Diplomova_prace.pdf).

MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. MFČR: *Konvergenční program České republiky* [online]. MFČR [2. 4. 2013]. Dostupné z: [http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/Konvergenčni-program-CR\\_2012-04\\_pdf.pdf](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/Konvergenčni-program-CR_2012-04_pdf.pdf).

MINISTERSTVO VNITRA ČR. MVČR: *V novém roce nové rozdělení daní pro obce* [online]. MVČR [3. 4. 2013]. Dostupné z: <http://www.mvcr.cz/clanek/v-novem-roce-nove-rozdeleni-dani-pro-obce.aspx>.

MINISTERSTVO VNITRA ČR. MVČR: *Anketa – Vyšší daň z nemovitostí nezhojí ztráty v příjmech* [online]. MVČR [3. 4. 2013]. Dostupné z: <http://www.mvcr.cz/clanek/vyssi-dan-z-nemovitosti-nezhoji-zraty-v-prijmech.aspx>.

*Sazby daně z nemovitostí* [online]. Měšec.cz [10. 3. 2013]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/dane/dan-z-nemovitosti/pruvodce/sazby-dane/>, <http://www.mesec.cz/dane/dan-z-nemovitosti/pruvodce/sazby-dane-2/>.

SMIKOVÁ Martina a Lucie SEDMIHRADSKÁ. *Daň z nemovitostí na Slovensku* [online]. Deník veřejné správy [19. 3. 2013]. Dostupné z: <http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6507915>.

ÚRAD VLÁDY SR. ÚVSR: *Hospodářská politika* [online]. ÚVSR [2. 4. 2013]. Dostupné z: <http://www.vlada.gov.sk/2-1-hospodarska-politika/>.

## Seznam zkratk

|       |   |
|-------|---|
| DPH   | Daň z přidané hodnoty                         |
| DzN   | Daň z nemovitostí                             |
| NP    | Nebytový prostor                              |
| FO    | Fyzická osoba                                 |
| OECD  | Organizace pro ekonomický rozvoj a spolupráci |
| PO    | Právnícká osoba                               |
| Sb.   | Sbírka  |
| ZTP/P | Zvlášť těžké postižení s potřebou průvodce    |
| Z. z. | Zbierka zákonov                               |

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 10. 5. 2013



Kateřina Grebeníčková

## **Seznam příloh**

Příloha č. 1     Formulář daňového přiznání k dani z nemovitostí pro ČR

Příloha č. 2     Formulář daňového přiznání k dani z nemovitostí FO pro SR

Příloha č. 3     Formulář daňového přiznání k dani z nemovitostí PO pro SR